

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № */****

город Михайловск

*** 2018 года

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Диалог-Строй»**, местонахождение: 356240, Ставропольский край, Шпаковский район, город Михайловск, улица Ленина, дом 161/3, офис 2, ОГРН 1132651007796, ИНН/КПП 2623802415/262301001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Мелкумова Михаила Рачиковича, ***, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. ***, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» привлекает «Участника долевого строительства» к финансированию строительства многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, Шпаковский район, город Михайловск, улица Ленина, дом 208**, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 26:11:020201:372, в соответствии с проектной документацией: многоквартирный жилой дом состоит из двух блок-секции представляющие собой планировочную структуру прямоугольной формы. Многоквартирный жилой дом имеет строительный объем 20610 куб.м., площадь земельного участка 3208 кв.м., общая площадь жилого здания 5741,7 кв.м., площадь застройки 963,1 кв.м., количество этажей 7 единиц (в том числе подземных 1 единица), наружные стены здания выполнены из керамического кирпича, поэтажное перекрытие: плиты-перекрытия, класс энергоэффективности В (высокий), сейсмостойкость 7 баллов, именуемого в дальнейшем «Объект». «Застройщик» осуществляет строительство Объекта на основании: Разрешения на строительство от 21.10.2016 года № 26-RU26526101-777-2016 года, выдано Администрацией муниципального образования города Михайловска Шпаковского района Ставропольского края и на основании Проектной декларации, опубликованной на сайте www.dialogstroy26.ru.

Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со всеми инженерными коммуникациями и сетями инженерно-технического обеспечения и после получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства; а «Участник долевого строительства» инвестирует объект: жилое помещение в части одной *** (далее – Квартира), согласно Приложения № 1 к Договору участия в долевом строительстве в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре объектов недвижимости и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи. Несоблюдение требований о государственной регистрации Договора влечет его недействительность. «Застройщик» оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств «Участника долевого строительства» оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления права собственности. При этом «Застройщик» вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.3. «Участник долевого строительства» согласен с тем, что приведенная общая площадь квартиры может быть изменена и уточнена по результатам проведения обмеров объекта долевого строительства организацией (предприятием) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Стороны пришли к соглашению, что площадь Объекта будет уточнена ими путем подписания акта приема-передачи недвижимости без составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. «Застройщик» обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – второй квартал 2020 года.

2.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий объект долевого строительства «Участнику долевого строительства». Срок передачи объекта - в течение трех месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

Уведомление «Застройщика» о завершении строительства и готовности передать объект долевого строительства должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу регистрации Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, «Застройщик» наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта.

2.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на объект долевого строительства.

2.5. «Застройщик» гарантирует, что права на Объект на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. «Застройщик» обязуется передать объект свободным от прав и притязаний третьих лиц.

2.6. «Застройщик» устанавливает гарантийный срок для «Объекта», за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав «Объекта», продолжительностью пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. «Застройщик» также устанавливает гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» «Объекта» продолжительностью три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.7. «Застройщик» передает квартиру в следующем техническом состоянии: стены – кирпичные (оштукатурены); стяжка на пол; отопление индивидуальное (установка котла-колонки); батареи отопления – радиаторы; разводка труб по квартире; входная дверь металлическая; внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; электропроводка ; приборы учета на электроэнергию, воду, газ; стеклопакеты на окна. Техническое состояние балкона – ограждение кирпичное.

2.8. Передача объекта «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется по акту, подписываемому сторонами, после исполнения «Участником долевого строительства» всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

2.9. Обеспечением исполнения застройщиком обязательств по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считается находящийся в залоге земельный участок и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом. Данным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором
- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойку (штрафа, пени) вследствие невыполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором (или) федеральными законами денежных средств.

Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома обеспечивается исполнением обязательств по договору поручительства банка. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по строительству, сдачи в эксплуатацию многоквартирного

дома и передачи Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, Застройщик заключает договор ***. С договором поручительства Участник долевого строительства ознакомлен.

2.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик

2.11. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если ФЗ не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с 214 ФЗ, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.12. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной 214 ФЗ.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Обеспечивает финансирование строительства квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. С момента подписания передаточного акта «Участник долевого строительства» несет расходы, связанные с содержанием Объекта (эксплуатационные и коммунальные услуги) на основании действующих расценок.

3.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис «Застройщика» для оформления документов.

3.5. В течение недели со дня получения соответствующего уведомления от «Застройщика» «Участник долевого строительства» обязан подписать документы, необходимые для оформления права собственности на квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.6. Стороны договорились, что «Участник долевого строительства» соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организацией для приемки и эксплуатации жилого дома. «Участник долевого строительства» выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком. В целях обеспечения безопасной эксплуатации газового оборудования «Участник долевого строительства» обязан заключить договоры на обслуживание газового оборудования и пройти инструктаж по его использованию в эксплуатационной организации газового хозяйства.

В соответствии с пп.6 п.2 ст.153 Жилищного кодекса РФ с момента подписания акта приема-передачи помещения или иного документа о передаче у «Участника долевого строительства», принявшего объект, возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги. После подписания Акта приема-передачи «Участник долевого строительства» обязуется обеспечить беспрепятственный доступ уполномоченных лиц к общим инженерным коммуникациям, расположенным в жилом/нежилом помещении для их обслуживания и/или ремонта в случае возникновения аварийных ситуаций.

3.7. До оформления права собственности на квартиру «Участник долевого строительства» обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с «Застройщиком», проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами, а после оформления права собственности на

квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными (муниципальными) органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и «Участник долевого строительства» самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.8. «Участник долевого строительства» при условии полного внесения денежных средств по Договору и неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства может уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия «Застройщика». При этом «Застройщик» строительства не несет ответственности по обязательствам «Участника долевого строительства», вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

3.9. «Участник долевого строительства» обязан предоставить «Застройщику»: действительный паспорт (его нотариально заверенные перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (-ги) на приобретение недвижимости (в случае если «Участник долевого строительства» состоит в зарегистрированном браке).

3.10. «Участник долевого строительства» не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования «Застройщика» строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.11. «Участник долевого строительства» обязан прибыть в офис «Застройщика» после получения соответствующего уведомления в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления и подписать акт приема-передачи Объекта, либо предоставить «Застройщику» мотивированный отказ от его приёмки. В случае уклонения или немотивированного отказа «Участника долевого строительства» от принятия Объекта «Застройщик» вправе по истечении двух месяцев со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, либо со дня предоставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе «Участника долевого строительства» от его получения, либо отметки об отсутствии «Участника долевого строительства» по указанному им в настоящем договоре адресу регистрации для направления корреспонденции составить односторонний акт о передаче Объекта, при этом обязательства «Застройщика» считаются исполненными. Риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. В случае неисполнения «Участником долевого строительства» обязательства по приемке Объекта, последний обязан возместить «Застройщику» причиненные убытки в полном объеме.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада «Участника долевого строительства» в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет ***. К лоджиям, верандам, балконам, террасам применяется пониженный коэффициент. Цена договора является фиксированной и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия настоящего договора. По соглашению сторон цена договора долевого участия в строительстве может быть изменена.

4.2. «Участник долевого строительства» перечисляет денежные средства (вклад «Участника долевого строительства» в финансирование строительства) за квартиру на расчетный счет «Застройщика» или вносит наличными денежными средствами в кассу «Застройщика» в следующем порядке и сроки:

- *** - в течение *** дней с момента регистрации настоящего договора;
- *** – в срок до *** года.

Возможны и иные формы расчета.

4.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. Стоимость квартиры, указанная в п. 4.1, включает в себя сумму затрат на строительство объекта и сумму вознаграждения «Застройщика». Уплачиваемые «Участником долевого строительства» по настоящему договору денежные средства используются «Застройщиком» для финансирования проектирования и строительства Объекта, в том числе на погашение кредитов, займов, привлеченных

«Застройщиком» для строительства Объекта, на размещение временно свободных средств на депозитах в банках, на выдачу займов с целью их сохранения и преумножения, а также на погашение затрат по строительству объекта, понесенных ранее. Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение «Застройщика». Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств «Застройщика».

4.5. Дополнительные расчеты, после уточнения площади Объекта, согласно п. 1.3. договора, не предусмотрены.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Если основанием для изменения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением договора.

5.2. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обстоятельства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Шпаковский районный суд Ставропольского края в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Квартиры, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться срок завершения строительства дома.

7.3. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно ст. 139 Гражданского кодекса РФ, Сторона, получившая такую информацию не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

7.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными

представителями Сторон. Стороны пришли к соглашению, что площадь Объекта будет уточнена ими путем подписания акта приема-передачи недвижимости без составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

7.6. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.7. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

7.8. Подписывая настоящий договор, «Участник долевого строительства» дает согласие на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение) «Застройщиком» своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, для целей размещения в системе электронного делопроизводства и документооборота.

7.9. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме в **трех** подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

С договором стороны ознакомились лично и подписали

8.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Диалог-Строй»

р/сч. № 40702810160100013183 в Дополнительном офисе № 5230/0160 Ставропольского отделения № 5230 ПАО «Сбербанк» - (БИК 040702615, ИНН 7707083893, к/сч. 30101810907020000615)

Директор _____ /Михаил Рачикович Мелкумов/

8.2. Участник долевого строительства:
