

## 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. \*\*\*\*, именуемый 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 209**, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 26:11:020201:367, 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 21822,50 куб.м., площадь земельного участка 3224 кв.м., общая площадь жилого здания 6090,00 кв.м., площадь застройки 1020,40 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 обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом 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 **\*\*\*комнатной квартиры № \*\*\*, находящейся на \*\*\* этаже, подъезд – \*\*\*, общей проектной площадью \*\*\* кв.м. (с учетом площади жилой комнаты \*\*\* кв.м., жилой комнаты \*\*\* кв.м., кухни \*\*\* кв.м., коридора \*\*\* кв.м., ванной \*\*\* кв.м., сантехнического узла \*\*\* кв.м., балкона \*\*\* кв.м.)**, в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее – Квартира) и принимает объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. «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.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. «Застройщик» обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоэтажного жилого дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – первое полугодие 2018 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 «Участникам долевого строительства». Срок передачи квартиры - в течение трех месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

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.

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:

2.5.1. Квартира, указанная в п. 1.1 настоящего Договора, относится к доле «Участника долевого строительства».

2.5.2. Права на вышеназванную долю 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 квартиру свободной 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 выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. «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.

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

2.8. Передача имущества «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 неустойки (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 участнику 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 Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, Застройщик заключает договор Поручительства с \*\*\*.

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.

2.12. 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.

2.13. 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. После подписания акта приема-передачи «Участник долевого строительства» обязан заключить договоры на обслуживание газового оборудования, пройти инструктаж по его использованию.

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 получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, участник долевого строительства обязан заключить договор управления многоквартирным жилым домом с управляющей организацией, с которой застройщиком был ранее заключен договор управления многоквартирным домом.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры «Участник долевого строительства» обязуется:

- оплачивать расходы, связанные с содержанием и ремонтом Объекта,
- оплачивать услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- оплачивать коммунальные услуги,
- 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 или одновременно с переводом долга, может уступить свои права по Договору третьим лицам с 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.

3.9. «Участник долевого строительства» обязан предоставить «Застройщику»: действительный паспорт (его нотариально заверенный 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.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада «Участника долевого строительства» в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет **\*\*\* (\*\*\*) рублей из расчета \*\*\* (\*\*\*) рублей за 1 кв.м.** приведенной площади квартиры. Стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры является фиксированной и не подлежит одностороннему изменению в течение всего срока действия настоящего договора. Цена договора не окончательная и будет определена по результатам проведения обмеров объекта долевого строительства организацией (предприятием) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее – ПТИ).

4.2. «Участник долевого строительства» перечисляет денежные средства (вклад «Участника долевого строительства» в финансирование строительства) за квартиру на расчетный счет «Застройщика»:

- \*\*\*\* рублей – в течение 5 дней с момента регистрации настоящего договора;
- \*\*\*\* рублей – 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 1 кв.м. квартиры, указанная в п. 4.1, включает в себя сумму затрат на строительство объекта и сумму вознаграждения «Застройщика», устанавливаемую сторонами в размере 2 % от цены квадратного метра. 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 покрывается за счет средств «Застройщика».

4.5. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность «Участника долевого строительства». Обмер квартиры, в том числе расчет общей площади, проводятся организацией, осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством.

4.6. Если общая площадь Квартиры, с учетом лоджии и/или балкона, передаваемой в собственность «Участника долевого строительства», по результатам обмеров ПТИ окажется более той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора, «Участник долевого строительства» обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.7. Если общая площадь Квартиры, с учетом лоджии и/или балкона, передаваемой в собственность «Участника долевого строительства», по результатам обмеров ПТИ окажется менее той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора, «Застройщик» обязуется вернуть «Участнику долевого строительства» излишне уплаченные средства в момент подписания Акта приема-передачи на квартиру.

4.8. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п.п. 4.5, 4.6, 4.7 настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади определенной Сторонами в п. 4.1 настоящего Договора.

## 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, блокады.

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 создалась невозможность исполнения обязательства 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 суд 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.

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 **трех** подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 8. ПОДПИСИ СТОРОН

### 8.1. Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Диалог-Строй»**

р/сч. № 40702810460100013184 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:

---