

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Симферополь

_____ 2017 г.

Жилищно-строительный кооператив «Парковый», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице председателя правления Власова Дмитрия Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин(-ка) РФ _____**, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 90:22:010106:618, расположенным по адресу: Республика Крым, город Симферополь, ул. Розы Люксембург, 27 и ул. Набережная, 50, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Информация о Застройщике содержится в Проектной декларации, оригинал которой хранится у Застройщика.

1.2. **Многоквартирный дом** – жилой дом, который будет состоять из нескольких квартир и общего имущества собственников квартир, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Республика Крым, город Симферополь, ул. Розы Люксембург, 27.

Общая характеристика многоквартирного дома: 11-ти этажный 6-ти подъездный жилой дом (2-7 секции) с цокольным и подвальным этажами без чердака общей площадью 29325,9 кв.м. На подземном этаже расположены общедомовые технические помещения, на первом этаже 7 секции – офисные помещения, со 1-го по 11-ый этажи жилые помещения. Строительство многоквартирного дома осуществляется в 3 очереди (3 пусковых комплекса, по 2 секции в каждом).

Фундамент Объекта выполнен из монолитных железобетонных плит; конструктивная система – каркасно-стеновая; наружные стены подземной части Объекта – железобетонные монолитные; наружные стены (заполнение каркаса) с 1-го по 11-ый этажи выполнены из газобетонных блоков на цементном растворе с последующим устройством армирующей сетки, декоративной штукатурки и окраски; перекрытия – монолитные железобетонные.

По нормам энергетической эффективности Объект соответствует классу «А», сейсмостойкость здания – 7 баллов.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение – Квартира, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая характеристика объекта долевого строительства: ___-х комнатная Квартира строительный (проектный) номер _____, расположенная в ___ секции, имеющей отдельный подъезд № ___, на ___ этаже _____, проектной общей приведенной площадью _____ кв.м., жилая площадь _____, помещения вспомогательного использования: _____ площадью _____ кв.м., высота потолков _____ (иные параметры _____) в соответствии с проектной документацией.

После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

Место расположения Квартиры, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 «План этажа» и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

1.4. **Общее имущество многоквартирного дома** – входящие в состав многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или

внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства на условиях настоящего Договора для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.6. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная с учетом Приказа Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь, рассчитанная с учетом Приказа Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г., законодательством Российской Федерации.

2. Юридические основания к заключению договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «ФЗ № 214-ФЗ»).

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- Разрешение на выполнение строительных работ от 09 декабря 2016 года № РК 11516010970, выданное Службой государственного строительного надзора Республики Крым (далее – «Разрешение на строительство»);

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте Застройщика jsk-parkoviy.ru;

- Заключение Службы финансового контроля Республики Крым от 16.03.2017 № 04.1-28/3 о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенное в сети Интернет на сайте Застройщика jsk-parkoviy.ru;

- Договор аренды земельного участка от 12 мая 2016 года № 95-2016, по которому Симферопольской городской администрацией Республики Крым для строительства многоквартирного дома предоставлен земельный участок кадастровый номер 90:22:010106:618, площадью 10465 кв.м., по адресу: Республика Крым, город Симферополь, ул. Розы Люксембург, 27 и ул. Набережная, 50 (далее – «Земельный участок»), зарегистрированный Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 13 июля 2016 года за № 90-90/016-90\016\714.

2.3. При заключении настоящего договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных и иных лиц получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

2.4. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с документами, указанными в 2.2. договора, а также иными документами, содержащими информацию о Застройщике и проекте строительства.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого строительства – Квартиру - Участнику долевого строительства – в соответствии с характеристиками, которые определены в пунктах 1.3. Договора и Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Площадь, адрес, номер Квартиры могут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации) и присвоения административного адреса.

3.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «31» декабря 2022 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Отклонение общей приведенной площади Квартиры от проектной общей приведенной площади в пределах пяти процентов не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.7. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, что соответствует долевому участию в строительстве _____ кв.м проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. В цену настоящего договора не включены затраты расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.3. Стоимость услуг Застройщика определяется после ввода Объекта в эксплуатацию и будет составлять разность между затратами на строительство (создание) Объекта и ценой по Договору.

В случае, если фактические затраты по строительству в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с настоящим договором, полученная разница (экономия Застройщика) возврату Участнику долевого строительства не подлежит и является дополнительным вознаграждением Застройщика.

4.4. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ рублей _____ копеек. Последующие платежи в счет оплаты цены договора должны быть выплачены Участником долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Договором и Приложением № 3 «График платежей», являющимся неотъемлемой частью Договора.

Если иное не предусмотрено Графиком платежей, Участник долевого строительства производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными с момента полной оплаты цены по Договору. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта долевого участия признается день поступления денежных средств на расчетный счет.

4.6. Стороны договорились, что цена Договора, а так же порядок и сроки оплаты могут быть изменены.

4.7. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора может изменяться по требованию Застройщика в связи с удорожанием стоимости строительных материалов и строительно-монтажных работ и/или рыночной стоимости 1 квадратного метра в зависимости от стадии (степени готовности) строительства (создания) Объекта и/или корректировки площади Объекта долевого строительства и/или внесением изменений в проект относительно Объекта долевого строительства на основании соглашения Сторон. Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства об изменении цены за 30 календарных дней.

4.8. Перерасчет цены по Договору производится только в части неоплаченных квадратных метров. Цена квадратных метров, оплаченных до направления Застройщиком уведомления, изменению не подлежит.

4.9. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей приведенной площади Квартиры окажется меньше проектной общей приведенной площади Квартиры по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры, определенной на дату подписания Договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Застройщик обязуется перечислить Участнику долевого строительства на указанный им расчетный счет в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации) и реквизитами расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.11. В случае, если по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации) сумма общей приведенной площади Квартиры окажется больше проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора исходя из цены за один квадратный метр разницы между указанными площадями Квартиры, определенной на дату подписания Договора.

Рассчитанную в соответствии с настоящим пунктом сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить Застройщику на указанный им расчетный счет в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства письменного требования Застройщика с указанием реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего договора и с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию права документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.2. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков строительных работ, включая работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома (включая Объект долевого строительства в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.1.3. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.2. договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.4. Без доверенности представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома и Объект долевого участия в нем.

5.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения в срок, установленный пунктом 3.3. Договора, по акту приема-передачи.

5.1.7. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.1.8. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством и необходимые для выполнения настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего договора предоставить в орган, осуществляющий регистрацию, все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

5.2.2. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства предоставить в орган, осуществляющий регистрацию, все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, изменений к нему и права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика согласно п. 6.3. договора, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее), принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к объекту долевого строительства;

5.2.6. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.7. С момента передачи Объекта долевого строительства использовать его в соответствии с его назначением, нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.8. Участник долевого строительства не вправе до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить самовольное проникновение/заселение в квартиру, производить ремонтные или иные, связанные с отклонением от проекта работы (в том числе установку кондиционеров, разрушение и перенос стен, перегородок и иное изменение планировки). При выявлении указанных фактов Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан оплатить штраф в размере 3 % (Три процента) от цены настоящего Договора за каждый установленный Застройщиком факт, а при производстве каких-либо работ, не предусмотренных проектом, обязан привести квартиру в первоначальный вид за счет собственных средств не позднее 10 (десяти) дней с момента установления указанного факта.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на объект долевого строительства,

5.3.2. До подписания Сторонами Акта приема-передачи оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру с последующем возложением понесенных в связи с этим расходов на Участника долевого строительства.

5.3.3. Вносить в многоквартирный дом и/или объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный дом и объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации (с учетом внесенных в нее в ходе строительства изменений, если таковые были) и условиям настоящего договора. Изменять внешний вид и размещение входных групп в многоквартирном доме, его фасадную часть, конструкцию наружной стены без изменения теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

5.3.4. Завершить строительство многоквартирного дома досрочно, и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в любое время до наступления срока, указанного в п. 3.3. договора. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки объекта долевого строительства.

5.3.4. Требовать расторжения настоящего договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участником обязательств по договору.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи.

5.4.2. В течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, а при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия квартиры в соответствии с ч. 6 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ, с даты составления одностороннего акта приема-передачи.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены договора) в соответствии с условиями договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7. Передача объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные пунктами 3.3 Договора. Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Квартиры).

6.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.3. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательства Застройщика, не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 3.3 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора за исключением случая, предусмотренного в пункте 6.5 Договора.

Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

6.5. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный Договором срок (за исключением случаев, предусмотренного ч. 5 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ), Застройщик по истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного пунктом 3.3 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче.

6.6. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта осмотра, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

В случае если Объекта долевого строительства построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Стороны отображают в Акте осмотра несоответствия Квартиры требованиям, указанным в договоре и конкретные недостатки, подлежащие безвозмездному устранению Застройщиком. Срок устранения таких недостатков составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения Застройщиком Акта осмотра. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

После устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте осмотра, Участник не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении данных недостатков, обязан осуществить приемку Квартиры и подписать Акт приема-передачи Квартиры. В случае не подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник считается уклонившимся от принятия Квартиры.

В случае невозможности устранения недостатков в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Участник долевого строительства после получения сообщения от Застройщика об указанных обстоятельствах имеет право требовать соразмерного уменьшения цены Договора.

6.7. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик оставляет за собой право передачи Квартиры по одностороннему Акту приема-передачи Квартиры в соответствии с п. 6 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ.

6.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.4. Срок устранения недостатков, выявленных в течение гарантийного срока, составляет 90 (девяносто) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

7.5. Застройщик не отвечает по гарантийным обязательствам, предусмотренным настоящим договором, в случае проведения участником перепланировок и реконструкций Объекта долевого строительства с нарушением действующего жилищного, градостроительного законодательства, технических регламентов и строительных норм и правил, а также ненадлежащего ремонта, произведенного участником или другими лицами.

Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства, а так же если недостатки Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что к отношениям сторон, возникших в рамках настоящего Договора, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", перечень которых утвержден Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 марта 2015 г. № 365.

8. Обеспечение выполнения обязательств

8.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения Договора/Полиса страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом

строительстве между Застройщиком и _____ (лицензия ЦБ РФ ВС № _____ от _____ года на осуществление вида страхования «Страхование гражданского ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору в форме добровольного страхования») в пользу Участника долевого строительства.

8.2. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с правилами страхования гражданской ответственности Застройщика, сведениями о Страховщике и претензий к ним не имеет.

8.3. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Многоквартирный дом здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

8.4. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого многоквартирным домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

8.5. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся многоквартирный дом.

8.6. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

9. Уступка прав требований по договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требований с переводом долга иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика. 9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему Договору несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10. Ответственность сторон

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

10.3. В случае нарушения установленного 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.

10.4. В случае нарушения установленного в пункте 3.3. Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий предусмотренных п. 6.4 настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненный ущерб, а так же расходов за содержание Объекта долевого строительства, коммунальные и дополнительные услуги.

10.6. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, прелятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

11. Сообщения и уведомления

11.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

11.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

11.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

11.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

11.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 11.1.1. – 11.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

12. Расторжение и изменение договора

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами обязательств.

12.2. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

12.3. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.4. настоящего Договора.

12.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 12.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в т.ч. затраты на страхование гражданской ответственности Застройщика, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1. ст. 165.1 ГК Российской Федерации, соответствующего требования Застройщика.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему относятся на счет Участника долевого строительства.

13.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

13.3. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

13.4. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

13.5. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

13.5. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно действующего законодательства.

13.6. Подписывая Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в настоящем Договоре ему понятны и должным образом разъяснены, со всеми условиями Договора согласен.

13.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

13.8. Участник долевого строительства даёт согласие на обработку, хранение, распространение и использование персональных данных в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных». Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Участника долевого строительства при их обработке в соответствии с требованиями федерального закона. Застройщик вправе раскрывать и распространять персональные данные Участника долевого строительства в ходе исполнения настоящего Договора и требований Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

13.9. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

13.10. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для Регистрирующего органа.

13.1. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 «План этажа»;
- Приложении № 2 «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 3 «График платежей».

14. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Дата и место рождения:

«__» _____ года

паспорт серии _____ № _____

выдан _____

дата выдачи «__» _____ года,

код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Адрес фактического проживания: _____

Почтовый адрес: _____

(подпись)

План этажа

Объект – «_____»

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Описание Многоквартирного дома:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	
2	Наружные стены	
3	Перекрытия	
4	Межкомнатные перегородки	
5	Кровля	
6	Лифт	

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

№	Виды работ	Качество отделки	Помещения
1	Установка входной квартирной двери		
2	Установка межкомнатных дверей		
3	Установка оконных блоков		
4	Остекление балконов		
5	Остекление лоджий		
6	Ограждение балконов		
7	Монтаж системы водоснабжения		
11	Монтаж стояков канализации		
12	Установка сантехнических приборов		
13	Монтаж системы электроснабжения		
14	Электрические приборы		
15	Монтаж системы отопления		
16	Покрытие пола		
17	Отделка стен		
18	Отделка потолков		

3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

№	Виды работ	Качество работ
1	Установка входной двери	
2	Монтаж системы	

	электроснабжения	
3	Монтаж лифта	
4	Покрытие пола	
5	Отделка стен	
6	Отделка потолков	

График платежей

Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в срок не позднее _____.

Стороны установили следующий порядок оплаты цены Договора.

№	Сумма к оплате в рублях	Срок внесения
1.		до _____ 20__ года
2.		до _____ 20__ года
3.		до _____ 20__ года