

Российская Федерация
Ставропольский край



ПРОЕКТ ДОГОВОРА
участия в долевом строительстве

«__» _____ 201__ года

№ _____

**«2-ая очередь ЖК «Европейский» Девятиэтажный жилой дом.
Секция 7,8., расположенный по адресу: Ставропольский край, город
Ставрополь, улица А. Савченко, 38 (Промышленный район)»**

г. Ставрополь 201_ г.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА № _____
участия в долевом строительстве

г. Ставрополь

"___" _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой-С», в лице директора Ковалева Виталия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, по результатам проведенных переговоров заключили следующий договор:

1. Правовое обоснование и общие положения.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства **«2-ая очередь ЖК «Европейский» Девятиэтажный жилой дом. Секция 7,8., расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица А. Савченко, 38 (Промышленный район)»**, (наименование и адрес Объекта является условным, в процессе строительства может меняться), кадастровый номер земельного участка 26:12:012001:9212 и обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) **«2-ая очередь ЖК «Европейский» Девятиэтажный жилой дом. Секция 7,8., расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица А. Савченко, 38 (Промышленный район)»**, (далее Объект), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства. Участник долевого строительства инвестирует объект **««2-ая очередь ЖК «Европейский» Девятиэтажный жилой дом. Секция 7,8., расположенный по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица А. Савченко, 38, (Промышленный район) (далее Объект) на получение права собственности в части одной _____ квартиры № ____ (_____), находящейся на ___ этаже, 7 (8) подъезда, общей площадью ____ кв.м., с балконом (лоджией) площадью ____ кв.м., согласно приложению № 1, приложению № 2 к настоящему договору, в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее - Квартира) и принимает объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.**

2.1.1. Окончательная площадь квартиры определяется по данным кадастрового паспорта, полученного в результате выполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.11 настоящего договора.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Обязательства застройщика.

3.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических

мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. **Срок ввода в эксплуатацию секция 7,8 - 1 квартал 2019 года.**

3.2. 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 квартиры - в течение семи месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

3.3. 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.

3.4. В соответствии с достигнутой договоренностью Застройщик обязуется уведомлять, вести переписку, направлять документы, связанные с исполнением настоящего договора, Участника долевого строительства любым способом, не противоречащим законодательству, в том числе по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу, вручению участнику долевого строительства лично под подпись, или на электронный адрес, указанный участником долевого строительства: _____, которые имеют равную с подлинниками юридическую силу. Переписка со стороны Застройщика будет осуществляться со следующего электронного адреса: glavstroy26yur@mail.ru.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или отказе от принятия, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи квартиры, вправе составить односторонний акт приёма-передачи квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

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

3.7. Застройщик гарантирует, что:

права на вышеуказанный объект долевого участия на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации права собственности на Объект не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

Застройщик обязуется передать квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

3.8. Гарантийный срок устанавливается:

- на объект долевого строительства - пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.9. Застройщик передает объект долевого строительства по акту или иному документу, подписываемому сторонами.

3.10. Застройщик передает квартиру в следующем техническом состоянии в соответствии с проектной документацией: стены – оштукатурены, стяжка; стены в с/у – не оштукатурены; стяжка; радиаторы отопления - стальные; разводка труб по квартире до приборов учета; временная входная, металлическая дверь (гарантийный срок на данную дверь не распространяется); электропроводка – медь, внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; газовые плиты не устанавливаются; телефонизация дома; интернет (без разводки по квартирам); приборы учета на воду, газ, электричество; стеклопакеты на окна; подоконники.

Техническое состояние лоджии (балкона):

- без остекления, ограждение кирпич, без стяжки, без штукатурки;
- остекление.

3.11. После завершения строительства Застройщик обеспечивает проведение государственного кадастрового учета жилого дома в целом и Объекта.

4. Обязательства участника долевого строительства.

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Своевременно внести денежные средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. п. 5.1, 5.5 настоящего Договора.

4.3. Несет в полном объеме расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве и первичного права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

4.4. С момента принятия Квартиры по передаточному акту или иному документу обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок. Участник долевого строительства обязуется производить оплату на расчетный счет или наличными денежными средствами в кассу эксплуатирующей организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

4.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру, в том числе обязуется в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего Акта о результатах реализации настоящего Договора подписать его и передать Застройщику. Не позднее дня подписания акта о реализации настоящего договора или иного документа о передаче Квартиры в фактическое пользование Дольщику проверить фактическую площадь квартиры. Претензии относительно окончательной площади квартиры могут быть предъявлены Дольщиком до подписания акта о реализации настоящего договора или иного документа о передаче Квартиры в фактическое пользование Дольщику. Отклонения от площади квартиры, установленные по правилам п. 2.1.1 настоящего договора, исчисленные в пределах допустимых погрешностей, установленных рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (приняты Росжилкоммуносоюзом 01.01.1991), не принимаются и не фиксируются.

4.6. 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 в 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 органами, а после оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном законом порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

4.7. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

4.8. Своевременно уведомлять и предоставлять сведения Застройщику о смене документа, удостоверяющего личность (паспорт), места жительства, номера телефона и т.д. для беспрепятственного способа уведомления Застройщиком Участника долевого строительства по всем вопросам, связанным с приобретаемой недвижимостью.

Если участник долевого строительства своевременно не предоставил вышеуказанные сведения, то Застройщик ответственность, связанную с не уведомлением, не несет, и исполняет свои обязательства по направлению корреспонденции по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора.

5. Цена договора.

5.1. Цена договора (размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) _____ на _____ дату _____ заключения _____ составляет _____ (_____) **рублей**. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон, а также в случае изменения площади Объекта долевого строительства с учетом балкона (лоджии), по результатам обмеров организации (предприятия) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - ПТИ). Цена договора определена в соответствии с п.1 ст. 5 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».

Указанная цена договора по соглашению Сторон может быть изменена в соответствии с п.2 ст.5 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». Стороны достигли соглашения, что стоимость Квартиры может быть изменена в меньшую сторону в следующем случае: при проведении акций, предусмотренных Застройщиком, а также при применении дополнительных скидок, предусмотренных Застройщиком, но не более чем на 20 % от цены, указанной в п. 5.1. только для Участников долевого строительства, внесших первоначальный взнос за Объект долевого строительства, указанную в п. 5.1.

Обязательным условием для изменения цены является соглашение двух сторон: Застройщика и Участника долевого строительства, заключенное в письменной форме и прошедшее государственную регистрацию в регистрирующем органе.

Увеличение цены договора в одностороннем порядке не допускается.

Окончательная цена договора определяется исходя из площади, определенной по правилам п. 2.1.1.

5.2. Стоимость квартиры, указанная в п. 5.1. настоящего договора включает в себя сумму затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 2% от цены квадратного метра.

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.

5.3. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, окажется больше указанной в п. 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату денежных средств за увеличение площади, в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик вправе уведомить Дольщика о необходимости производства оплаты любым способом, предусмотренным в п. 3.4 настоящего договора, а также телефонной связью с составлением телефонограммы.

5.4. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, уменьшится, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне

уплаченные средства в течение 3 месяцев со дня получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления об изменении площади Квартиры.

5.5. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. п. 5.4., 5.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей. К лоджии применяется пониженный коэффициент равный 0,5., к балкону применяется пониженный коэффициент равный 0,3.

5.7 Участник долевого строительства перечисляет денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за квартиру на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей за счет собственных средств в срок до _____ 201__ года.

Расчёт по настоящему договору может производиться и в иных формах, не противоречащих законодательству РФ.

5.8. 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, до полного погашения задолженности по настоящему договору.

6. Ответственность сторон.

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

6.2. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору Застрахована, Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____, в рамках которого выдан договор страхования (полис)

- Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», 123610, г. Москва, Набережная Краснопресненская, д.12, офис 1705-1707, ИНН 7704216908, КПП 770301001, ОГРН 1027700355935.

- Выгодоприобретатель: _____
- Страховая сумма: _____ (_____) рублей
- Срок страхования: до _____ года.

Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщика обязательств по передаче жилого помещения участникам долевого строительства (Выгодоприобретателям) по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства подтверждает, что ему известны условия страхования и сведения о страховой организации. В случае уступки прав и передачи своих обязанностей по настоящему договору Участником долевого строительства третьему лицу, Выгодоприобретателем по соответствующему договору страхования становится третье лицо.

7. Обстоятельства непреодолимой силы.

7.1. 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.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют

такие обстоятельства и их последствия.

7.3. 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.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

8. Уступка прав требований по договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9. Заключительные положения.

9.1. 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 по месту нахождения Застройщика.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору и подлежат государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

9.3. 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.

Указанный в договоре номер Квартиры является предварительным и может быть изменен. Фактический номер квартиры Застройщик сообщает в порядке, предусмотренном договором согласно данных предприятия технической инвентаризации.

9.4. 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.

9.5. Застройщик имеет право одностороннего расторжения Договора в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.7. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, договорённости, соглашения и переписка, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные утрачивают силу и не могут в дальнейшем использоваться Сторонами в качестве доказательств в случае возникновения каких-либо претензий, споров в связи с исполнением настоящего Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. Реквизиты и подписи сторон.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВСТРОЙ-С"

Юридический адрес: 355111, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева, д.2,

Почтовый адрес: 355111, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева, д.2,

ИНН 2631031300, КПП 263101001, ОГРН 1142651050706

р/с 40702810900134774872 в Филиале АО «ЮниКредитБанк» г. Ставрополь,

к/с 30101810400000000750, БИК 040702750

Директор ООО «Главстрой-С» _____ /В.В.Ковалев/

«Участник долевого строительства»:

Приложение №1
к проекту договору участия в
долевом строительстве № 7,8/_____
от «___»_____ 201__ года
Секция 7.

Экспликация

№ квартир ы	Подъе зд	Эта ж	Кол- во комн ат	Общая площа дь кв.м.	Жилая площа дь кв.м.	Кухн я кв.м.	Сан. узел площа дь кв.м.	Площа дь лоджии кв.м.	Корид ор кв.м.	Общая комна та кв.м.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВСТРОЙ-С"

Юридический адрес: 355111, Ставропольский край, город Невинномыск, ул. Низяева, д.2, Почтовый адрес:

355111, Ставропольский край, город Невинномыск, ул. Низяева, д.2,

ИНН 2631031300, КПП 263101001, ОГРН 1142651050706

р/с 40702810900134774872 в Филиале АО «ЮниКредитБанк» г. Ставрополь,

к/с 30101810400000000750, БИК 040702750

Директор ООО «Главстрой-С» _____ /В.В.Ковалев/

«Участник долевого строительства»:

Характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	
Местоположение объекта долевого строительства:	РФ, Ставропольский край, город Ставрополь, город Ставрополь, ул. А. Савченко, 38 (Промышленный район)
вид	здание
назначение	жилой дом
этажность	10 ед
количество этажей	11 ед
общая площадь многоквартирного дома	7 428 м ²
материал наружных стен	Наружные стены из бетонных блоков с теплоизоляцией из плит. Защитная стенка предусмотрена из лицевого кирпича. Сборный железобетонный каркас рамно-связевой со сборными железобетонными диафрагмами
материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные многопустотные плиты.
класс энергоэффективности	А+ (Очень высокий)
сейсмостойкость	7 баллов

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВСТРОЙ-С"

Юридический адрес: 355111, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева, д.2, Почтовый адрес: 355111, Ставропольский край, город Невинномысск, ул. Низяева, д.2,
ИНН 2631031300, КПП 263101001, ОГРН 1142651050706
р/с 40702810900134774872 в Филиале АО «ЮниКредитБанк» г. Ставрополь,
к/с 30101810400000000750, БИК 040702750

Директор ООО «Главстрой-С» _____ **/В.В.Ковалев/**

«Участник долевого строительства»:
