

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №2/5/___

город Курск.

_____ ноября две тысячи семнадцатого года.

Акционерное общество «Инженер», в лице заместителя генерального директора по связям с общественностью Довбня Григория Николаевича, действующего на основании доверенности 46 АА 0674801 выданной 19 марта 2015 года, удостоверенной Сердюковой О.А. нотариусом Курского городского нотариального округа Курской области, зарегистрирована в реестре за № 2-291, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», с одной стороны и _____, паспорт: _____ выдан _____ года Отделением УФМС России по Курской обл. _____, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: Курская область, гор. Курск, ул. Ленина, дом __, кв. __, именуемая в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный 10-ти этажный жилой дом на 200 квартир «Жилая застройка по улице Майский бульвар в г. Курске. (II очередь строительства - Жилой дом №5: блок-секция 3-4 - IX этап строительства; блок-секция 1-2 - X этап строительства)», по адресу: гор. Курск, ул. Майский бульвар (далее – «многоквартирный жилой дом»)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома передать Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией расположенную на _____ этаже в этом жилом доме **однокомнатную квартиру № _____, общей проектной площадью _____ кв.м.** с учетом проектной площади остекленной лоджии (балкона) (далее по тексту – **«объект долевого строительства, квартиры»**), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Общая проектная площадь квартиры включает в себя площадь остекленной лоджии (балкона).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Стоимость объекта долевого строительства (квартиры), то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства составляет _____ рублей, исходя из стоимости **1 кв.м.** общей проектной площади, включая площадь остекленной лоджии (балкона), равной _____ рублей.

В счёт исполнения своих обязательств по настоящему договору Участник долевого строительства вносит в кассу Застройщика собственные денежные средства в сумме _____ рублей, после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области до _____ 2017 года. Оплаченная стоимость квартиры является фиксированной.

2.2. Стоимость квартиры включает в себя, но не исключительно, сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в том числе, затрат Застройщика на приобретение и оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, затрат, связанных с оформлением исходно-разрешительной документации; подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; затрат по подготовке строительной площадки к строительству, затрат по строительству, в том числе на получение лимитов за энергоресурсы; затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; затрат на получение технических условий по технологическому присоединению жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; на развитие инженерных сетей и инфраструктуры города в соответствии с техническими условиями; затрат на обслуживание объекта строительства в строительный период; уплату арендных платежей, налогов, затрат, связанных с благоустройством жилого дома и всех иных затрат, связанных с возведением объекта и вводом его в эксплуатацию, а так же не более 10% денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.3. Оставшаяся или неоплаченная стоимость объекта долевого строительства может изменяться Застройщиком в одностороннем порядке, о чем Участник долевого строительства должен быть уведомлен не позднее, чем за 30 дней до предстоящего изменения цены договора.

2.4. Положения Жилищного законодательства Российской Федерации, устанавливающие, что площадь балконов и лоджий не входит в общую площадь квартиры не влияют на цену настоящего договора, не затрагивают права и обязанности Участника долевого строительства, касающиеся оплаты договора и не влекут пересмотр цены договора, поскольку площадь балконов и лоджий входит в проектную площадь квартиры и является объектом долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязан своевременно вносить платежи за квартиру, установленные настоящим договором. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (платежей) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

3.2. Застройщик обязуется сдать жилой дом в эксплуатацию не позднее 3-го квартала 2019 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию.

3.3. Передача квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по передаточному акту в течение 2-х месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства жилого дома и готовности квартиры к передаче.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи квартиры Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в п.3.2. ст.3 настоящего договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение срока передачи Застройщиком объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

В случае отказа либо уклонения Участника долевого строительства от предложения об изменении условий договора в части касающейся срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик вправе, по истечении 30 дней с момента получения Участником долевого строительства сообщения об изменении условий договора, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

3.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 5 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.6. В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором пользования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на квартиру вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 3.4 настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.4. настоящего договора.

3.8. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае: неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок; прекращения или приостановления строительства жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома; неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.6. настоящего договора; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Расхождение общей проектной площади квартиры, определенной в настоящем договоре с площадью квартиры, определенной органом по учету объектов недвижимости (с учетом балконов), не более чем на 5 % не является существенным изменением размера объекта долевого строительства.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора (пункт 3.8) Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

3.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания передаточного акта на квартиру. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта на квартиру.

3.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.5 настоящего договора срок или отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе по своему выбору составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, либо в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, и возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Исполнение Застройщиком обязательств по договору обеспечивается залогом (пункт 4.2).

4.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом и (или) иной объект недвижимости.

Основания и порядок возникновения и прекращения залога, основания и порядок обращения взыскания на предмет залога устанавливаются 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».

4.3. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», применяются положения ГК РФ и Федерального закона «Об ипотеке (залоге) недвижимости», с учетом особенностей Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования по безвозмездному устранению недостатков в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Расходы, связанные с регистрацией договора, получением технической документации (выписка из ЕГРОГД) и государственной регистрацией права на квартиру, несет Участник долевого строительства.

6.3. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке и возникает с момента такой регистрации.

6.4. При подготовке технического паспорта на квартиру органом по учету объектов недвижимости площадь балконов не будет входить в общую площадь квартиры, и будет учитываться в техническом паспорте отдельно.

Расхождение общей проектной площади квартиры, указанной в пункте 1.1 настоящего договора (с учетом площади балконов), с общей площадью квартиры, указанной в техническом паспорте на квартиру (без учета площади балконов), не влечет пересмотр цены настоящего договора.

6.5. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

6.7. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если Федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с ГК РФ.

6.8. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается после полной уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка прав требований допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания передаточного акта объекта долевого строительства.

6.9. Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

6.10. Настоящий договор составлен в четырёх экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу.

7. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК :

Акционерное общество «Инженер»
305040 г. Курск, пр-т Хрущева, д.32
тел./факс (4712) 39-44-84
ОГРН 1034637002707; ИНН 4629005410;
КПП 463201001; р/с № 40702810400300000402
в ПАО «Курскпромбанк» г. Курска;
к/с 30101810800000000708; БИК 043807708

Заместитель генерального директора
по связям с общественностью АО «Инженер»

_____ Г.Н. Довбня

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____, паспорт: _____ выдан _____ года
Отделением УФМС России по Курской обл. в
Щигровском р-не, код подразделения _____,
зарегистрирована по адресу: Курская область,
гор. Курск, ул. Ленина, дом __, кв. __.
Тел. _____

_____ Ф.И.О.