

Договор участия в долевом строительстве

№ _____

город Воронеж

_____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Развитие-М» ИНН 3666192822, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 36 номер 003759578, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1143668032672, дата внесения записи 08.07.2014 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Воронежской области, адрес юридического лица: 394088, г. Воронеж, бульвар Победы 50 В, втр. пом. I, оф.8, в лице Генерального директора **Гончарова Сергея Викторовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости: Общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б (далее – Объект капитального строительства), находящийся на земельном участке с кадастровым номером 36:34:0306086:104, расположенном по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская 100б, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды на основании по договору перенайма от 14 апреля 2015г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Воронежской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.04.2015г. сделана запись №36-36/00-36/001/106/2015-669/1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства по настоящему Договору – (_____) – комнатная квартира (жилое помещение), расположенная в Объекте капитального строительства, по улице Ростовская 100б, в г. Воронеже, имеющая следующие характеристики в соответствии с проектной документацией:

№ помещения (проектный)	Очередь строительства (Корпус)	№ позиции (секции, подъезда)	Этаж	Кол-во комнат	Проектная площадь (без учета площади балкона (лоджии))	Проектная площадь балкона (лоджии)	Общая площадь помещения (учетом площади лоджии, рассчитанной с применением понижающего коэффициента 0,5)
	А						

Основные характеристики Объекта капитального строительства: Общежития (квартирного типа) и гостиницы со встроенными нежилыми помещениями по адресу г. Воронеж, ул. Ростовская, 100б.

1. Вид объекта недвижимости:	Жилая
2. Назначение:	Общежития со встроенными помещениями
3. Этажность:	19
4. Общая площадь Объекта капитального строительства:	Корпус А - 22154,40 м ² . Корпус Б - 19415,16 м ²
5. О материале наружных стен и поэтажных и перекрытий:	Каркас объекта - монолитный железобетонный, со стенами из штучных каменных материалов (ячеистобетонные блоки),

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК

	Утепление наружных стен - минераловатные плиты, с последующим оштукатуриванием. Перекрытия – монолитные железобетонные
6. Класс энергоэффективности:	В+
7. Сейсмостойкость:	Согласно СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» пункт 1.1.* Конструктивные мероприятия, повышающие сейсмостойкость здания, применяются в строительстве в зонах 7, 8 и 9-балльной сейсмичности. Согласно СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах» пункт 1.3.* Интенсивность сейсмических воздействий в баллах (сейсмичность) для района строительства следует принимать на основе комплекта карт общего сейсмического районирования территории Российской Федерации - ОСР-97. Сейсмичность в г. Воронеже – составляет 6 баллов, поэтому конструктивные мероприятия, повышающие сейсмостойкость здания не требуются.
8. Назначение объекта долевого строительства	Жилое

Объект долевого строительства обозначен на условной схеме (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Условная схема не отображает конструктивные и инженерные характеристики Объекта долевого строительства, а также размеры и геометрические параметры вентиляционного оборудования и несущих железобетонных конструкций. Указанные характеристики определяются в соответствии с проектно-сметной документацией.

1.3. Указанные в настоящем Договоре адрес, параметры и общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяются по проектной документации и будут уточняться по данным фактических обмеров государственного органа (организации), осуществляющего государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у **«Участника долевого строительства»** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами **«Участника долевого строительства»**.

1.5. **«Участник долевого строительства»** ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на сайте gazvitie.ru

1.6. **«Участник долевого строительства»** дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство объекта, других (другого) земельного участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, указанного в п.8.1 настоящего договора, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) **«Застройщика»** на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

2. Цена договора, срок и порядок ее уплаты.

2.1. Цена договора участия в долевом строительстве определяется как произведение размера общей проектной площади Объекта долевого строительства и цены 1 кв.м. общей проектной площади Объекта долевого строительства.

2.2. **«Участник долевого строительства»** оплачивает стоимость Объекта долевого строительства, состоящую из общей проектной площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей, при этом проектная площадь лоджии оплачивается по цене одного квадратного метра с учетом понижающего коэффициента для лоджии 0,5.

2.3. Цена настоящего Договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате **«Участником долевого строительства» «Застройщику»** для строительства (создания)

Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей.

2.4. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора участия в долевом строительстве одновременно, любым не запрещенным законодательством Российской Федерации способом в течение 7 (семи) дней после государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. Стороны допускают отклонение фактической площади (без учета площади балконов и лоджий) Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации органами БТИ передаваемого «Участнику долевого строительства» от проектной площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий), предусмотренной п.1.2. настоящего договора в пределах 5 (пяти) процентов, а равно отклонение фактической общей площади (с учетом площади балконов и лоджий) Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства от общей проектной площади Объекта, предусмотренной п.1.2. настоящего договора, в указанных пределах.

Если фактическая площадь Объекта долевого участия (без учета площади балконов и лоджий) превысит проектную площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий), предусмотренную п.1.2. настоящего договора, а равно фактическая общая площадь передаваемого Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) превысит общую проектную площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий), предусмотренную п.1.2. настоящего договора, более чем на 5 (пять) процентов соответственно, то «Участник долевого строительства» обязан в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления «Застройщика» оплатить «Застройщику» разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.3 настоящего договора.

2.6. Если фактическая площадь Объекта долевого участия (без учета площади балконов и лоджий) окажется меньше проектной площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов и лоджий), предусмотренной п.1.2. настоящего договора, а равно фактическая общая площадь передаваемого Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий) окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов и лоджий), предусмотренной п.1.2. настоящего договора, более чем на 5 (пять) процентов соответственно, то «Застройщик» обязан в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления «Участника долевого строительства» оплатить последнему разницу такого уменьшения по цене за квадратный метр общей площади Объекта, указанной в пункте 2.3 настоящего договора.

2.7. В цену Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, включая пошлины за государственную регистрацию, проведение государственной регистрации Договора, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Объекта капитального строительства, расходы за коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Объекта капитального строительства.

2.8. Факт оплаты «Участником долевого строительства» Цены Договора подтверждается финансовой справкой, выдаваемой «Застройщиком».

2.9. Цена Договора участия в долевом строительстве определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и стоимость услуг «Застройщика».

2.10. Стоимость услуг «Застройщика» составляет 3 (Три) % от Цены настоящего договора.

2.11. В стоимость указанного Объекта долевого строительства входит состав работ, определенных в Приложении №2 настоящего Договора, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.12. В случае систематического нарушения «Участником долевого строительства» сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса более чем три раза в течение 12 (двенадцати)

месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем три месяца), **«Застройщик»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **«Участником долевого строительства»** такого требования **«Застройщика»** и при наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участником долевого строительства»** предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **«Участника долевого строительства»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участника долевого строительства»** по указанному им почтовому адресу, **«Застройщик»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе **«Застройщика»** от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) **«Участником долевого строительства»** в счет Цены договора, будет произведен **«Застройщиком»** без индексации и начисления процентов за пользование средствами **«Участника долевого строительства»** в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок **«Участник долевого строительства»** не обратился к **«Застройщику»** за получением денежных средств, **«Застройщик»** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет вышеуказанные денежные средства в депозит нотариусу по месту нахождения **«Застройщика»**, о чем сообщается **«Участнику долевого строительства»**.

2.13. Цена настоящего договора, указанная в пункте 2.3. настоящего договора, не является окончательной в случае нарушения **«Участником долевого строительства»** сроков финансирования, указанных в п.2.4. настоящего договора. При нарушении вышеуказанных сроков **«Застройщик»** вправе пересмотреть стоимость квадратного метра неоплаченной площади и, соответственно общую Цену договора, в одностороннем порядке. **«Участник долевого строительства»** в сроки, установленные **«Застройщиком»**, обязан возместить **«Застройщику»** разницу между увеличенной Ценой договора и уплаченной согласно п.2.4. договора. При этом дополнительным соглашением к настоящему договору изменяются п.п. 2.2., 2.3., договора и регистрация изменений в настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Воронежской области, осуществляется **«Участником долевого строительства»** и **«Застройщиком»** в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания указанного дополнительного соглашения.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1 **«Застройщик»** гарантирует **«Участнику(ам) долевого строительства»** отсутствие на момент заключения данного Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.2 **«Застройщик»** гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

3.3 **«Застройщик»** обязуется извещать **«Участника(ов) долевого строительства»** об организационных собраниях по вопросам создания Объекта капитального строительства.

3.4 **«Застройщик»** обязуется обеспечить проектирование, строительство и получение разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

3.5 **«Застройщик»** обеспечивает передачу **«Участнику(ам) долевого строительства»** объекта долевого строительства в завершенном строительстве Объекте капитального строительства путем подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.6 **«Застройщик»** в течение 10 (десять) календарных дней после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства предоставляет **«Участнику(ам) долевого строительства»** или третьему лицу, подтвердившему свое право на Объект долевого строительства, документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, за исключением технического паспорта, кадастрового паспорта и технического плана, поэтажного плана и экспликация на помещение, которые **«Участник(и) долевого строительства»** получает(ют) самостоятельно.

3.7 **«Застройщик»** имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

- а) если другие работы, не входящие в обязанности **«Застройщика»**, к выполнению которых привлечены третьи лица, связанные со строительством объекта задерживают выполнение обязательств **«Застройщика»** по настоящему договору;
- б) в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим договором сроки.

3.8. В случае нарушения **«Участником(ами) долевого строительства»** сроков приемки Объекта долевого строительства без письменного объяснения причин в предусмотренный договором срок или при отказе **«Участника долевого строительства»** от принятия Объект долевого строительства **«Застройщик»** вправе составить, по истечении 7 рабочих дней с момента истечения срока на приемку объекта долевого участия, указанного в уведомлении о завершении строительства, односторонний передаточный акт на Объект долевого строительства.

3.9. **«Застройщик»** обязуется уведомить **«Участника долевого строительства»** о создании компании, осуществляющей эксплуатацию Объекта капитального строительства.

3.10 **«Застройщик»** оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономические и эксплуатационные показатели квартиры.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1 **«Участник(и) долевого строительства»** обязует(ют)ся осуществить оплату Цены Договора участия в долевом строительстве, определенную п. 2.3 настоящего Договора, в порядке, установленном п. 2.4 Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения приобретаемой и фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 2.5 Договора.

4.2 Уступка **«Участником(ами) долевого строительства»** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **«Застройщику»** цены Договора.

4.2.1. В случае неуплаты **«Участником(ами) долевого строительства»** цены Договора **«Застройщику»** уступка **«Участником(ами) 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 Российской Федерации. Расходы на регистрацию несут **«Участник(и) долевого строительства»** и (или) новый(е) участник(и) долевого строительства.

4.2.2. Уступка **«Участником(ами) долевого строительства»** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.2.3. Договор с третьим лицом о передаче прав и обязанностей по настоящему договору согласовывается с **«Застройщиком»**. При этом третье лицо, которому передаются права и обязанности по Договору обязуется предоставить Договор, подтверждающий уступку прав на государственную регистрацию, а также в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента его регистрации предоставить копию зарегистрированного договора **«Застройщику»**.

В противном случае «Застройщик» не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением условий настоящего договора и требований действующего законодательства Российской Федерации.

При этом, соглашение об уступке права требования, заключенное «Участником долевого строительства» без надлежащего выполнения всех условий, предусмотренных настоящим пунктом, а также п.4.2, пп.4.2., является недействительным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав на Объект долевого участия.

4.3. «Участник(и) долевого строительства» обязует(ют)ся приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его по передаточному акту о передаче Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности его к передаче.

4.4. В срок не позднее 7 (семи) календарных дней с даты подписания разрешения о вводе Объекта долевого строительства в эксплуатацию, независимо от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, «Участник(и) долевого строительства» обязует(ют)ся заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта с определенной «Застройщиком» Управляющей организацией или ТСЖ, и с момента подписания разрешения о вводе в эксплуатацию обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию, текущему или капитальному ремонту Объекта долевого строительства, оплате коммунальных услуг (обслуживанию лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальный и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта долевого участия) пропорционально доле «Участника долевого строительства» в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются «Участником долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между «Участником долевого строительства» и Управляющей организацией.

4.5. До сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства от «Застройщика» не производить без письменного разрешения «Застройщика» ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, перенос коммуникаций, инженерных сетей, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект долевого строительства.

4.6. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим «Участникам долевого строительства» в результате самостоятельно/или с привлечением третьих лиц производимых ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса и/или повреждения коммуникаций, инженерных сетей, производства отделочных работ, и т.п. «Участник долевого строительства» обязан своими силами и за свой счет привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения «Застройщиком» результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект долевого участия не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» в 10 (десяти) кратном размере расходы, понесенные последним на приведение в первоначальное состояние.

В случае, если к «Застройщику» будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения «Участником долевого строительства» условий п.4.2.3. договора, «Застройщик» извещает об этом «Участника долевого строительства», «Участник долевого строительства» обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать «Застройщику» все причиненные убытки. Понесенные «Застройщиком» убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов

будут компенсированы (возмещены) «Участником долевого строительства» в полном объеме в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

4.7. «Участник(и) долевого строительства» получает(ют) от «Застройщика» всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.8 «Участник(и) долевого строительства» самостоятельно осуществляет(ют) регистрацию прав на Объект долевого строительства.

4.9. «Участнику(ам) долевого строительства» запрещается проводить работы по изменению фасада Объекта капитального строительства, в том числе производить самовольное остекление балконов, изменение габаритов и конфигурации окон и стеклопакетов, их внешнего вида, цветового решения, установку антенн, камер видеонаблюдения, кондиционеров. Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счёт привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние в течение 1 месяца со дня обнаружения Застройщиком результатов ремонтно-строительных работ, переустройства и перепланировки, переноса коммуникаций, инженерных сетей.

Если Объект не будет приведен в первоначальное состояние в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 5% от Цены настоящего Договора, а также возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на приведение Объекта долевого строительства в Первоначальное состояние.

4.10. «Участник долевого строительства» обязуется известить «Застройщика» об обнаруженных недостатках Объекта долевого участия. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта долевого участия и обязательно должны быть отражены до подписания акта приема-передачи квартиры. В случае не уведомления «Застройщика» об обнаруженных явных недостатках, «Участник долевого строительства» не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

4.11. «Участник долевого строительства» обязуется нести расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приемки Объекта — со дня, следующего за днем, в который должна была быть произведена приемка Объекта долевого строительства. В случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 30 (тридцати) дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика

4.12. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, согласовать с Застройщиком возможность уступки прав по Договору, а также в последующем уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику 1 (один) экземпляр Соглашения (договора) уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации (оригинал либо нотариально заверенная копия) в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации такого Соглашения (договора).

В случае невыполнения условий настоящего пункта Договора, обязательства Застройщика, исполненные в отношении Участника долевого строительства, уступившего права требования по Договору долевого участия, считаются исполненными надлежащим образом.

4.13. «Участник долевого строительства» дает свое согласие на передачу в залог банку земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности (или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок) и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства, в случае получения кредита для строительства указанного Объекта капитального строительства.

5 Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства.

5.1 Плановый срок получения разрешительной документации на ввод в эксплуатацию:

- I очередь строительства Корпус Б- 30 июня 2019 г;
- II очередь строительства Корпус А- 30 июня 2019 г.

5.2 После получения **«Застройщиком»** в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства в срок не позднее 6 (шести) месяцев **«Застройщик»** обязан передать Объект долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**.

5.3 **«Застройщик»** обязан передать Объект долевого строительства **«Участнику долевого строительства»**.

5.4 **«Участник(и) долевого строительства»**, получивший сообщение **«Застройщика»** о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5 Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.6 Обязательства **«Участника долевого строительства»** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора участия в долевом строительстве Объекта капитального строительства и подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.7 Риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства переходит к **«Участнику(ам) долевого строительства»** с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

5.8 Право собственности на Объект долевого строительства возникает у **«Участника(ов) долевого строительства»** с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5.9 В случае, если строительство Объекта капитального строительства не может быть завершено в срок, указанный в п.5.1. **«Застройщик»** не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока направляет **«Участнику(ам) долевого строительства»** соответствующую информацию и предложение об изменении договора, которое оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, в порядке, установленном Гражданским законодательством. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу **«Участника долевого строительства»** или вручается **«Участнику(ам) долевого строительства»** лично под расписку.

5.10 При наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участником(ами) долевого строительства»** уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **«Участника(ом) долевого строительства»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участника(ов) долевого строительства»** по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от **«Участника(ов) долевого строительства»** не получен письменный ответ, **«Участник(и) долевого строительства»** считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении **«Участника(ов) долевого строительства»**, **«Застройщик»** вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего договора.

5.11 Обязательство по передаче **«Участнику(ам) долевого строительства»** Объекта долевого строительства может быть исполнено **«Застройщиком»** досрочно.

5.12. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок, в том числе в случае не востребования извещения из почтового отделения, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух недель со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (а в случае досрочной передачи, по истечении двух недель со дня фактической сдачи

Многоквартирного дома в эксплуатацию) вправе по своему усмотрению либо составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (при полной оплате «Участником долевого строительства» стоимости объекта долевого участия») с момента составления которого, объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства и риск случайной гибели или ухудшения состояния Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, либо реализовать в случае неполной или частичной оплаты «Участником долевого строительства» стоимости Объекта долевого участия) Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух недель с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.13. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, а также при наличии недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Стороны составляют соответствующий акт о недостатках и **«Застройщик»** обязан по требованию **«Участника(ов) долевого строительства»** осуществить:

- безвозмездное устранение недостатков;
- соразмерное уменьшение цены договора;
- возмещение расходов **«Участника долевого строительства»** на устранение недостатков.

Действия, указанные в настоящем пункте, должны быть произведены **«Застройщиком»** в срок, не превышающий 30 (тридцать) дней с даты получения от **«Участника(ов) долевого строительства»** соответствующего требования, если иное не установлено соглашением Сторон или не связано с характером недостатков.

6 Гарантия качества объекта долевого строительства и ответственность сторон

6.1 Качество Объекта долевого строительства, который будет передан **«Застройщиком» «Участнику(ам) долевого строительства»** по Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Объект капитального строительства, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2 Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим нормам и правилам является заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов, иных нормативных правовых актов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, полученное в государственном исполнительном органе строительного надзора.

6.3 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства **«Участнику(ам) долевого строительства»** по акту приема-передачи от **«Застройщика»**.

6.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, составляет 3 года.

6.5 Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Дома;
- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

6.6 Объект долевого строительства передается **«Участнику(ам) долевого строительства»** с выполненным комплексом инженерных сетей и благоустройства в точном соответствии с проектом и техническими условиями. Индивидуальные условия сдачи Объекта долевого строительства могут быть определены дополнительным соглашением между Сторонами.

6.7 В части, не урегулированной настоящим Договором, стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7 Ответственность сторон и форс-мажор

7.1 Любая из сторон настоящего Договора, не исполнившая обязательств по Договору или исполнившая их ненадлежащим образом, несет ответственность за упомянутое при наличии вины (умысла или неосторожности).

7.2 Отсутствие вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору доказывается стороной, нарушившей обязательства.

7.3 В случае несвоевременной оплаты денежных средств **«Участник долевого строительства»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае отказа **«Участника долевого строительства»** от исполнения обязательств по Договору, в течении 30 (Тридцати) банковских дней после регистрации соглашения о расторжении договора, ему возвращается фактически уплаченная сумма за вычетом 15 (пятнадцати) % от суммы внесенного платежа, которые удерживаются **«Застройщиком»** в качестве штрафа.

В случае нарушения **«Застройщиком»** предусмотренного настоящим Договором срока передачи **«Участнику долевого строительства»** Объекта долевого строительства **«Застройщик»** уплачивает **«Участнику долевого строительства»** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от Цены Договора за каждый день просрочки. Если **«Участником долевого строительства»** является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается **«Застройщиком»** в двойном размере.

7.4 Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение является результатом действия форс-мажорных обстоятельств, возникших после даты заключения настоящего Договора, наступление которых не могло быть предотвращено любой из Сторон. Форс-мажорные обстоятельства определяются как события или обстоятельства, находящиеся вне пределов разумного контроля Сторон, и включают: наводнения, землетрясения, ураганы, пожары, резкое понижение температур наружного воздуха в зимнее время, а также атмосферные осадки в виде снега (дождя) и другие стихийные бедствия, бунты, забастовки, войны, военные действия, а также решения и нормативные акты органов государственной власти и управления и финансово-экономический кризис, недофинансирование или иные финансовые затруднения.

7.5 В случае если какие-либо форс-мажорные обстоятельства непосредственно влияют на срок исполнения любых обязательств по настоящему Договору, такой срок продляется на время действия соответствующих обстоятельств.

7.6 Бремя доказывания наступления обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не исполнившей свои обязательства.

7.7 **«Застройщик»** освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого участия **«Участнику долевого строительства»**, при наличии фактов, подтверждающих надлежащее выполнение им обязанностей по подготовке, оформлению,

подаче в установленный срок документов, предусмотренных ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в орган выдачи разрешительной документации, но получению отказа в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию по основаниям отсутствия документов, не предусмотренных ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.8 Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого участия «Участнику долевого строительства» при наличии нарушения со стороны «Участника долевого строительства» обязанностей по оплате всей стоимости Объекта долевого строительства или нарушения сроков внесения платежей, предусмотренных договором долевого участия.

7.9 «Стороны» обязаны сохранить конфиденциальность относительно оказываемых услуг по настоящему договору, а также информации полученной в ходе исполнения настоящего договора.

Заявление со стороны «Участника долевого строительства» для печати и иных средств массовой информации (в том числе в сети «Интернет», социальных сетях) или иные публичные заявления относительно предмета настоящего договора, требуют дополнительного письменного согласия со стороны «Застройщика». В противном случае «Участник долевого строительства» несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.10. Передача конфиденциальной информации третьим лицам, опубликование или иное разглашение такой информации может осуществляться только с письменного согласия «Застройщика», независимо от причины прекращения действия настоящего Договора.

8 Обеспечение исполнения обязательств

8.1 В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у «Участников долевого строительства» (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта капитального строительства: земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства.

8.2 При государственной регистрации права собственности «Застройщика» на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации права собственности «Застройщика» на такой объект.

8.3 С даты получения «Застройщиком» в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона 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», такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у «Участника долевого строительства». При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных Объекта капитального строительства и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения «Застройщиком» указанного разрешения.

8.4 Залогом имущества, предусмотренным п.п. 8.1 – 8.2 настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

- возврат денежных средств, внесенных «Участником долевого строительства», в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством;
- уплата «Участнику долевого строительства» денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче

«Участнику долевого строительства» Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

8.5 Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения «Участнику долевого строительства» по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям п.1 ст. 15.2 Федерального закона 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».

9 Порядок разрешения споров

9.1 Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего Договора, Стороны будут стремиться разрешить в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами, уточнением условий договора, составлением необходимых протоколов, дополнений и изменений, обмена телеграммами, факсами и др. При этом каждая из сторон вправе претендовать на наличие у нее в письменном виде результатов разрешения возникших вопросов.

9.2 При недостижении взаимоприемлемого решения стороны вправе передать спорный вопрос на разрешение в Арбитражный суд Воронежской области.

10 Изменение и/или дополнение Договора

10.1 Настоящий договор может быть изменен и/или дополнен сторонами в период его действия на основе их взаимного согласия и наличия объективных причин, вызвавших такие изменения и/или дополнения.

10.2 Последствия изменения и/или дополнения настоящего Договора определяются взаимным соглашением сторон или судом по требованию любой из сторон Договора.

10.3 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения в простой письменной форме извещать друг друга.

11 Возможность и порядок расторжения Договора

11.1 Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон.

11.2 Договор может быть расторгнут судом по требованию одной из сторон только при существенном нарушении условий Договора одной из сторон, или в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

11.3 Реорганизация «Застройщика», а также перемена «Застройщика», связанная с изменением арендатора земельного участка, на котором производится строительство Объекта капитального строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, не является основанием для одностороннего расторжения настоящего договора. Для перехода к третьему лицу прав и обязанностей «Застройщика» не требуется согласие «Участника долевого строительства».

12 Действие Договора во времени.

12.1 Настоящий Договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

12.2 Настоящий Договор действует в течение всего периода с момента его заключения и до момента окончания исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.3 Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренным настоящим Договором и подписанием между Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

12.4 Прекращение (окончание) срока действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает стороны Договора от ответственности за его нарушение, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

13 Прочие условия

13.1 Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

14 Местонахождение и реквизиты сторон

14.1 В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка, Стороны Договора обязаны в пятидневный срок уведомить об этом друг друга.

14.2 Реквизиты сторон:

«Застройщик»

ООО СК «Развитие-М»
ИНН 3666192822, ОГРН 1143668032672,
Юридический адрес:
394088, г. Воронеж, бульвар Победы 50 В,
встр. пом. I, оф.8
р/с 40702810013000017483 в ЦЕНТРАЛЬНО-
ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ
Г. ВОРОНЕЖ
к/с 30101.810.6.00000000681
БИК 042007681 КПП 366201001

«Участник долевого строительства»

_____ (_____)

_____ (С.В. Гончаров)

М.П.