

Договор участия в долевом строительстве № _____

_____ 2018 г.

город Приморско-Ахтарск

Общество с ограниченной ответственностью инвестиционная компания «АЗАК» в лице директора **Пачковского Дениса Витольдовича**, действующий на основании Устава, Протокола №2 учредителя ООО ИК «Азак» от 29 сентября 2016 года и Приказа (распоряжения) по производственной деятельности №47-п от 3 октября 2016г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, 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» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **г. Приморско-Ахтарск, ул.Привольная, д.7, 36-квартирный трехэтажный жилой дом.** (Далее – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участникам долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участники долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность объект долевого строительства.

При этом стороны исходят из того, что Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- договора аренды земельного участка № 2500006031 от 29.05.2017 г. Заключенный между администрацией Приморско-Ахтарского поселения Приморско - Ахтарского района и Обществом с ограниченной ответственностью инвестиционной компанией «АЗАК». Предоставленный для малоэтажной застройки, кадастровым номером **23:25:0101277:333**, площадь земельного участка **2876 кв. м.**

- разрешения на строительство от 28 августа 2017 г. № 23-ру23526101-113-2017, выданного администрацией Приморско-Ахтарского городского поселения Приморско- Ахтарского района;

- проектно-сметной документации, утвержденной 01 сентября 2017 года, директором ООО ИК "Азак"

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является _____-комнатная квартира № ____, расположенная в подъезде № _____, на _____ этаже, общей площадью по проекту _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м. На основании СНиП 2.08.01-89, в общую площадь квартиры входят: лоджия с коэффициентом 0,5 или балкон с коэффициентом 0,3. Графическое изображение квартиры в Приложении №1.

Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: установлены металлопластиковые стеклопакеты окон и лоджии, входная дверь металлическая, установлены приборы учета воды, газа и индивидуальный газовый котел, смонтирована система отопления, штукатурка, стяжка полов.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ рублей в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома, принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту. Сумма, подлежащая уплате Участникам долевого строительства складывается из стоимости строительства. Из расчета стоимости строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства.

Которая составляет _____ рублей за 1 кв. м.

В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком (ами) Застройщику на строительство Многоквартирного дома, и т.п. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

1.6. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.

1.7. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию во 2-ом квартале 2019 года, указанный в настоящем пункте срок ограничен датой 30 июня 2019г. Застройщик обязуется в течение шести месяцев после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участникам долевого строительства.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Расчет с Застройщиком по уплате денежных средств, указанных в пункте 1.5. договора, осуществляет в следующем порядке:

Сумма в размере: _____ рублей, вносится в течение 3 рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора

При этом стороны исходят из того, что Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате стоимости объекта долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет

с момента подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.7. договора, по передаточному акту *в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"*.

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

4.1.5. Передать объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. Застраховать объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный договором, принять объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования на объект долевого строительства по настоящему договору третьему лицу с соблюдением условий, предусмотренных пунктом 6.1. настоящего договора.

4.2.4. В случае расторжения договора участия в долевом строительстве по инициативе участника долевого строительства, возместить затраты Застройщику за страхование и государственную регистрацию договора.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере *одной трёхсотой* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, внесённые им на первом этапе в качестве первого взноса, в течение 10 банковских дней с момента направления Участнику долевого строительства письменного уведомления, в котором, помимо прочего, указывается форма возврата денежных средств (наличная или безналичная).

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику

долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере *одной трёхсотой* ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

Под форс-мажорными обстоятельствами стороны понимают наступление таких обстоятельств, при которых Стороны, действующие с разумной осмотрительностью, по независящим от них причинам не могут исполнить обязательства ненадлежащим образом, в частности к таким обстоятельствам относятся военные действия, стихийные бедствия, делающие невозможным надлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств, в трехдневный срок.

6. Уступка прав по договору

6.1. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме в трехдневный срок.

6.2. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

7. Прочие условия

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

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

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в соответствующий суд общей юрисдикции по месту нахождения многоквартирного жилого дома.

7.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 20 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.4. С момента регистрации настоящего договора право аренды земельного участка, указанного в пункте 1.2. договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном *настоящим договором* и законодательством Российской Федерации.

При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для Отдел по Приморско-Ахтарскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО ИК «Азак»

353860, Краснодарский край, г. Приморско-Ахтарск, ул. 50 лет Октября, 124

р/с 40702810130350000921 к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

в отделение № 8619 Сбербанка России г. Краснодар.

ИНН 2347013850 КПП 234701001, ОГРН 1092347000041

Тел/факс 8-(861-43)3-22-12; 3-09-28.

Директор ООО ИК «Азак» _____ **Д.В. Пачковский**

Участник долевого строительства:
