

ДОГОВОР № ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Абакан, Республика Хакасия.

_____ две тысячи _____ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Хакасгражданстрой», Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 27.01.2004 года, ОГРН 1041901000800, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 1 по РХ; ИНН 1901061603; юридический адрес: 655003, г.Абакан, ул. Маршала Жукова, 46, именуемая в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора **Манжула Олега Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и участник долевого строительства:

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве жилья, в дальнейшем **Договор**.

I. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. **Договор** заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, ФЗ 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».

1.2. **Разрешение на строительство** Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (3-ая очередь), 3 блок-секция, расположенного по адресу: Республика Хакасия, Аскизский район, село Аскиз, улица Горького, 2 А. № 19-RU502000-248-2016 от 03.10.2016 года.

1.3. **Договор № 30** аренды земельного участка от 08.06.2016 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия 05.07.2016 года. Земельному участку присвоен кадастровый № 19:05:010120:229.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) жилой многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать **Участнику объект долевого строительства**.

2.2. **Участник** передаёт в размерах, порядке и на условиях, предусмотренных **Договором**, **Застройщику** средства для строительства (создания) **Объекта долевого строительства: _____комнатной квартиры № ____ (_____)**, общей площадью _____(_____) кв.м., балкона площадью _____ кв.м. (в дальнейшем **Объект**), расположенной на _____ этаже по строительному адресу: _____, а также **общего имущества**, входящего в состав дома, на которое у **Участника** возникает доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади **Объекта**, и которое включает в себя:

- 1) лестничные площадки, лестницы, техническое подполье;
- 2) крыши;
- 3) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- 4) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2.3. При исполнении **Участником** всех обязательств по **Договору**, **Застройщик**, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома, передаёт, а **Участник** принимает **Объект долевого строительства** на условиях и в порядке определённых **Договором**.

2.4. Площади и состав **общего имущества**, являются проектными и окончательно определяются **Сторонами** в акте приема-передачи после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию.

III. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. На момент заключения **Договора** обеими **Сторонами** стоимость одного квадратного метра оплачиваемой площади **Объекта** составляет _____ рублей. На момент заключения **Договора** обеими **Сторонами** стоимость **Объекта** составляет _____ (_____) рублей.

3.2. Изменение стоимости одного квадратного метра на неоплаченную площадь допускается как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения стоимости. Причинами для увеличения стоимости квадратного метра могут быть удорожание строительных материалов, энергоресурсов, ГСМ, увеличение

размера налогов и сборов, и т.п. Застройщик также имеет право применять скидки, акции по снижению стоимости квадратного метра в период действия Договора.

Не менее чем за семь дней до планируемой даты изменения стоимости квадратного метра **Застройщик** направляет **Участнику** уведомление с указанием процента повышения (либо понижения) стоимости квадратного метра. Уведомление направляется простым письмом по почтовым реквизитам **Участника**, указанным в **Договоре**. Риск неполучения или несвоевременного получения сообщений или уведомлений, направленных **Застройщиком** по вышеуказанным реквизитам **Участника**, несет **Участник**. Новая стоимость квадратного метра и Объекта становится обязательной для сторон с момента заключения **Сторонами** дополнительного соглашения к Договору с указанием новой стоимости квадратного метра и Объекта и уточненным графиком платежей. Стоимость оплаченных квадратных метров **Объекта** фиксируется и не изменяется в дальнейшем.

IV. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

4.1. **Участник** оплачивает указанную в п. 3.1 Договора стоимость **Объекта**, в следующих размерах, в порядке и в сроки:

1) Первый обязательный платеж, составляющий _____ (_____) рублей, **Участник** оплачивает **Застройщику** в срок до _____ года, после регистрации Договора в регистрационной службе.

2) Второй обязательный платеж, в размере _____ (_____) рублей, **Участник** оплачивает **Застройщику** в срок до _____ года.

3) Третий обязательный платеж, в размере _____ (_____) рублей, **Участник** оплачивает **Застройщику** в срок до _____ года. Общий процент оплаты за приобретаемый **Объект** должен составлять **100 (сто) процентов** стоимости **Объекта**.

4) Окончательный расчет между **Застройщиком** и **Участником** за **Объект** производится по уточненной площади **Объекта**, в соответствии с пунктом 4.5. Договора.

5) **Участник** вправе произвести все платежи, указанные выше, досрочно и единовременно.

4.1.1 **Участник** долевого строительства производит полный расчет с **Застройщиком** за Квартиру не ранее дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве квартиры в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2. Оплата по **Договору** производится **Участником** путём перечисления денежных средств на р/счёт **Застройщика** № _____ в _____, к/с _____, БИК _____, ИНН _____, либо, с письменного согласия **Застройщика**, принадлежащим **Участнику** на праве собственности имуществом (ценные бумаги, имущественными правами, иными правами, имеющими денежную оценку).

4.3. Факт оплаты **Участником** стоимости **Объекта** будет подтверждаться копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности **Участника** по оплате всей (части) стоимости **Объекта** признается день поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

4.4. Размер оплаты **Участником** по **Договору** определяется непосредственно стоимостью общей площади **Объекта**, стоимостью площади балконов с коэффициентом 0,3 (в сумме – оплачиваемая площадь **Объекта**), а также стоимостью возведения обще домовых инженерных сооружений, коммуникаций, благоустройства прилегающей территории, мест общего пользования. Оплачиваемая площадь **Объекта** по **Договору** составляет _____ (_____) кв.м.

4.5. Общая площадь **Объекта**, площадь балконов окончательно устанавливается при технической инвентаризации. В случае несовпадения площадей, указанных в п. 2.2 **Договора**, с результатами технической инвентаризации, сумма оплачиваемой площади уточняется. В случае увеличения суммы, **Участник** в 10 (десяти) дневный срок после получения соответствующего требования от **Застройщика** производит доплату финансовых средств по цене кв. м., указанной в п.3.1 Договора. В случае уменьшения суммы, **Застройщик** на тех же условиях производит возврат **Участнику** финансовых средств. При этом между сторонами подписывается дополнительное соглашение к Договору об окончательной стоимости **Объекта**.

4.6. При нарушении **Участником** сроков, указанных в п. 4.1. Договора **Участник** уплачивает **Застройщику** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

V. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

5.1. **Объект** должен быть оборудован системой горячего и холодного водоснабжения, системой отопления, канализацией, энергоснабжением. Окна, балконные двери, должны быть пластиковые, установлена входная дверь. Межкомнатные двери в комплектацию **Объекта** не входят.

5.2. Планировка **Объекта**, его расположение на поэтажном плане дома, ситуационный план, из

которого наглядно видно расположение дома на земельном участке, приводятся в Приложении №1. Паспорт отделки **Объекта** и комплектация оборудованием приводится в Приложении №2. Приложения №1 и №2 являются неотъемлемой частью **Договора**.

VI. УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Срок окончания строительства дома, при условии выполнения **Участником** (а также иными участниками долевого строительства дома) обязательств по своевременной оплате строительства _____ года. **Застройщик** также имеет право на **досрочное завершение** строительства дома.

В случае невозможности окончания строительства дома в указанный выше срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении **Договора**. Изменение срока осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

6.2. **Застройщик** после получения разрешения на ввод дома (или его части) в эксплуатацию, обязан передать **Участнику Объект** в течение **5 (пяти) месяцев** с даты ввода объекта в эксплуатацию, указанной в соответствующем разрешении, но не позднее _____ года. **Участник**, получивший от **Застройщика** сообщение о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан принять его по акту приема-передачи. С момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, **Участник** несет самостоятельно все эксплуатационные расходы по обслуживанию **Объекта долевого строительства** в соответствии со счетами, выставляемыми соответствующими эксплуатационными службами.

6.2.1. Исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче жилого помещения **Участнику** обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика**. Генеральный договор страхования № _____ от _____ года заключен с _____ (Страховщик), лицензия _____, выдана _____ года, ИНН _____, ОГРН _____, адрес: _____.

6.2.2. Договор страхования опубликован на сайте **Застройщика**: www.hgs19.ru, оригинал находится в офисе продаж **Застройщика** по адресу: г. Абакан, ул. Маршала Жукова, 46, с условиями которого **Участник** ознакомлен.

6.3. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод дома в эксплуатацию, **Участник** поручает **Застройщику** передать инженерные коммуникации, сооружения, оборудование и т.п., построенные на основании технических условий, выданных **Застройщику** для строительства дома, в муниципальную собственность.

6.4. **Участник** имеет право переуступить третьему лицу свои права и обязанности по настоящему **Договору**, при условии полной оплаты цены **Договора участия в долевом строительстве**, установленной п. 3.1 настоящего **Договора** или одновременно с переводом долга с согласия **Застройщика**, на нового участника строительства.

6.5. **Участник** имеет право, с согласия **Застройщика**, вносить предложения в изменение планировки **Объекта**. При этом если первоначальная планировка **Объекта** в натуре не выполнена, **Участник** обязан оплатить **Застройщику** стоимость внесения изменений в проектно-сметную документацию. В случае если первоначальная планировка **Объекта** в натуре выполнена, **Участник** обязан оплатить **Застройщику** дополнительно и стоимость соответствующих строительно-монтажных работ. Обязательства у **Застройщика** по внесению изменений в проектно-сметную документацию и выполнению соответствующих строительно-монтажных работ возникает с момента оплаты **Участником** таких работ **Застройщику**.

6.6. В случае расторжения **Договора** по любым основаниям, если вносились изменения в первоначальную планировку **Объекта**, **Участник** оплачивает **Застройщику**, в месячный срок со дня расторжения **Договора**, стоимость внесения изменений в проектно-сметную документацию и стоимость строительно-монтажных работ, необходимых для приведения планировки **Объекта** в первоначальное состояние.

6.7. Гарантийный срок для объекта долевого строительства на основные конструкции, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства** - 5 (пять) лет с момента передачи его **Участнику**.

6.7.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, (в том числе окна и двери), входящее в состав **Объекта долевого строительства**, передаваемого **Участнику** – 3 (три) года с момента подписания первого передаточного акта, но не более срока, установленного заводом-изготовителем.

6.7.2. **Участник** долевого строительства вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.7.3. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли

вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, нарушения процесса эксплуатации, ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником** долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.8. **Участник** несет в полном объеме, в соответствии с прейскурантом Застройщика все расходы, связанные с подготовкой, оформлением, регистрацией **Договора** и права собственности на **Объект долевого строительства** в органах государственной регистрации, а также несет расходы по оплате услуг органа технической инвентаризации в доле оплачиваемой площади, получаемой в рамках настоящего **Договора**.

6.9. **Участник** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения **Договора** в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** в предусмотренный договором срок (при отсутствии подписанного Сторонами дополнительного соглашения о переносе сроков передачи);

- существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства**.

- в иных, установленных Федеральным Законом случаях.

6.10. При одностороннем отказе **Участника** от исполнения **Договора** (по основаниям, указанным выше) **Застройщик** обязан возратить денежные средства, уплаченные **Участником** в счет цены **Договора**, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Участником** денежных средств (или части денежных средств) в счет цены договора до дня их возврата **Застройщиком Участнику**.

6.11. В случае расторжения договора по инициативе **Участника** по основаниям не указанным в п.6.9. настоящего договора, **Участник** возмещает в полном объеме расходы понесенные **Застройщиком** при оформлении **Договора**, а именно по оплате страховой премии по страховому полису, по оплате государственной пошлины за регистрацию и расторжение **Договора** в органах государственной регистрации. Право на получение указанных денежных средств может быть реализовано **Застройщиком** путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств **Участнику** долевого строительства. В случае если платежи по **Договору** не осуществлялись, **Участник** возмещает понесенные расходы **Застройщика** путем внесения денежных средств на расчетный счет, либо в кассу **Застройщика**.

VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

7.1. **Сторона**, виновная в неисполнении (ненадлежащем исполнении) своих обязанностей по **Договору**, возмещает, помимо неустоек и штрафов, указанных в **Договоре**, второй **Стороне** в полном объеме все убытки от такого неисполнения (ненадлежащего исполнения).

7.2. Возмещение убытков, уплата неустоек и штрафов не освобождает **Стороны** от исполнения **Договорных** обязательств, за исключением случаев, прямо указанных в **Договоре**.

7.3. **Договор** вступает в силу с момента его государственной регистрации, действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств, не может быть расторгнут, изменён, дополнен в одностороннем порядке, за исключением случаев прямо, установленных в самом **Договоре**.

7.4. **Договор** составлен в **трех** экземплярах, имеющих одинаковую силу, из которых один экземпляр составлен для регистрационной службы, второй экземпляр - **Застройщика**, третий экземпляр - **Участника**.

7.5. Споры по исполнению, расторжению **Договора** решаются в судебном порядке.

7.6. Вопросы, не оговорённые в самом **Договоре**, регулируются законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации и Республики Хакасия.

7.7. Строки **Договора** (включая числа, даты, наименования и т.п.), заполненные рукописным текстом, выполненным во всех экземплярах **Договора** без не оговоренных **Сторонами** пометок, подчисток, исправлений, являются надлежащим текстом **Договора**.

Застройщик: _____ О.В. Манжула

М.П.

Участник: _____