

**ДОГОВОР № -----/17
участия в долевом строительстве**

город Воронеж

«00» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройАвтоматика-Проект», ИНН 3666206112, ОГРН 1163668057960, в лице директора Капустина Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и
Гражданка Российской Федерации _____, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Понятия и определения, используемые в договоре

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтройАвтоматика-Проект», зарегистрированное в Межрайонной инспекцией ФНС №12 по Воронежской области 11.02.2016 г., ОГРН 1163668057960, имеющее на праве собственности **Земельный участок** (категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажную жилую застройку, общей площадью 2 118 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Набережная, уч.1а, кадастровый номер **36:34:0106024:16**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 июня 2016года сделана запись регистрации №36-36/001-36/001/015/2016-2507/3 и 30.06.2016г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права 439739) и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) – далее **ФЗ № 214**, для строительства (создания) на Земельном участке многоквартирного дома (далее "**Жилой дом**), на основании Разрешения на строительство № 36-RU36302000-152-2016 от 05 октября 2016 г. выданного Администрацией городского округа город Воронеж, срок действия до 05.10.2018г.

1.2. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.3. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, определенное в п. 2.3. Договора, в Жилом доме, строящемся (создаваемом) на Земельном участке, с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, а также общее имущество в Жилом доме, пропорционально доле, которую занимает площадь жилого/нежилого помещения относительно общей площади помещений Жилого дома.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - согласно ст. 36 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.5. Основания для заключения настоящего договора:

- Право собственности на **Земельный участок** (категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажную жилую застройку, общей площадью 2 118 кв.м., расположенный по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Набережная, уч.1а, кадастровый номер **36:34:0106024:16**, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 июня 2016года сделана

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

запись регистрации №36-36/001-36/001/015/2016-2507/3 и 30.06.2016г. выдано Свидетельство о государственной регистрации права 439739)

- Разрешение на строительство №36-RU36302000-152-2016 от 05 октября 2016 г. выданное Администрацией городского округа город Воронеж, срок действия до 05 октября 2018г.

- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. в офисе Застройщика по указанному в реквизитах адресу, а также на сайте www/набережная-1a.pф.

1.6. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг «Застройщика», включенная в цену договора за выполнение функций Заказчика-Застройщика, рассчитывается при сдаче Жилого дома в эксплуатацию Застройщиком самостоятельно, исходя из фактических затрат по строительству.

1.7. **На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен** со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства, в частности, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст. 20, 21 Федерального закона №214-ФЗ «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 г., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8-10 Закона РФ N2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация.

2. Предмет и объект договора

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом со следующими характеристиками:

Вид - многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, 1 этап, 1 очередь строительства, расположенного по адресу: Воронежская область, г.Воронеж, ул.Набережная, 1а;

количество этажей – 18 (в т.ч. подвал, 1 этаж – продовольственный магазин, 2-17 этажи – жилые); общая площадь здания 8 260,79кв.м.;

материал наружных стен - наружные стены ниже отметки 0,000 – монолитные толщиной 300 мм с утеплением плитами из экструзионного пенополистирола толщиной 100мм., наружные стены выше отметки 0,00 – из газосиликатных блоков толщиной 300 мм по ГОСТ 31360-2007 с утеплением пенополистиролом толщиной 130мм;

позэтажные перекрытия – монолитные железобетонные

класс энергоэффективности – В - высокий

сейсмостойкость - шкала сейсмической интенсивности MSK-64, тип В – каркасные железобетонные здания.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.3. Договора, Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Техническое состояние Объекта долевого строительства по проекту:

- входная дверь (металлическая);
- Стены - улучшенная штукатурка;
- Отопление – центральное, поквартирное, радиаторы – стальные панельные;
- Вода – запорная арматура;
- Установка приборов учета горячего и холодного водоснабжения;
- Потолок – монолитная железобетонная плита;
- Электрика – внутриквартирный счетчик, разводка до точек по проекту;
- Остекление – профиль ПВХ, 70мм, отлив, подоконник, двухкамерный стеклопакет;
- Пол – стяжка
- Лоджии и балконы - с остеклением профиль ПВХ 55мм, однокамерный стеклопакет (на 14-17 этажах на отдельных участках фасада здания запроектировано витражное остекление);
- Слаботочные системы – в объеме проекта;

Стороны допускают возможность отклонения в технических характеристиках Объекта долевого строительства от проектной документации в силу непредвиденных обстоятельств, изменений проектной

Застройщик

Участник долевого строительства

документации и строительных решений в ходе реализации проекта, о чем Участник долевого строительства дополнительно информируется.

Цвет и номенклатура используемых отделочных материалов выбираются Застройщиком самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства.

2.2.1. Остальные отделочные работы, а так же установка межкомнатных дверей, кухонной электрической плиты не входят в стоимость Объекта долевого строительства и производится Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.3. Объектом долевого строительства (далее «Объект») является жилое помещение в соответствии с п.1.3. настоящего договора в Жилом доме по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Набережная, 1-а со следующими параметрами и характеристиками:

- Позиция 1
- Секция 1
- Проектный этаж _
- Проектный (строительный) номер квартиры __
- Количество комнат в соответствии с проектом: _
- Площадь кухни в соответствии с проектом -
- Площадь жилой части –
- Площадь коридора –
- площадь сан.узла –
- площадь лоджии(балкона) -
- Общая проектная площадь (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): __ кв.м.

Проектная площадь: -- кв.м.

2.4. Объект обозначен на плане -- этажа (Приложение №1 к настоящему Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

3. Цена договора, порядок расчетов

3.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2. Цена 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади Объекта на момент заключения настоящего Договора составляет -----(----- тысяч) рублей 00 копеек.

3.3. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера общей проектной площади Объекта (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5) на стоимость 1 кв.м общей проектной площади, подлежащего передаче Объекта и составляет -----(----- тысяч -----) руб.

3.3.1. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Жилого дома, в том числе: стоимость земельного участка на котором будет осуществляться строительство, налоги, сборы и государственные пошлины, непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Жилого дома, выполнение функций Заказчика-Застройщика, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработку проектной документации, проведение необходимых экспертиз и анализов, изготовление топографических съемок, проведение геодезических работ, инженерно-геологических изысканий, исследований, проведение необходимых согласований и получение заключений, проведение землеустроительных и кадастровых работ; мероприятий по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и пр.; проведение арендных платежей; затраты на страхование гражданской ответственности застройщика, 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 Жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Жилого дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Жилого дома.

В случае если по окончанию строительства Жилого дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями договора в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.4. Цена настоящего договора, определенная в п.3.3. настоящего договора, может быть изменена в случае невыполнения Участником долевого строительства сроков платежей, указанных в п.3.8. настоящего договора, в следующем порядке: Застройщиком пересчитывается размер предстоящих взносов, исходя из

Застройщик

Участник долевого строительства

неоплаченной стоимости Объекта, по цене, действующей у Застройщика на момент платежа, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору. В случае не согласия участника долевого строительства на заключение дополнительного соглашения, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

3.5. После окончания строительства Жилого дома Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Объекта, передаваемого участнику долевого строительства, и окончательные взаимозачеты.

3.5.1. Если фактическая общая площадь Объекта на момент окончания строительства (создание) многоквартирного Жилого дома превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 2.3. настоящего Договора более чем на 1,5 (полтора) процента, то Участник долевого строительства оплачивают Застройщику разницу такого превышения по цене за 1 квадратный метр общей площади Объекта, действующей на момент последнего платежа, оплаченного Участником долевого строительства. Оплата производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства.

При этом указанная разница определяется по следующей формуле: $C.д. = (S.ф. - S.п.) * Ц.$, где:

C.д. - сумма доплаты,

S.ф. – фактическая общая площадь Объекта(с учетом площади балконов и лоджий),

S.п. – проектная общая площадь Объекта(с учетом площади балконов и лоджий),

Ц – цена за 1 кв.м. общей площади Объекта, действующей на момент последнего платежа.

3.5.2. Если фактическая общая площадь Объекта на момент окончания строительства (создание) многоквартирного Жилого дома будет меньше проектной общей площади Объекта, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 1,5 (полтора) процента, то Застройщик оплачивает Участнику долевого строительства разницу такого превышения по цене за 1 квадратный метр общей площади Объекта, действующей на момент последнего платежа, оплаченного Участником долевого строительства. Оплата производится в течение 30 (тридцати) дней с момента получения письменного извещения Участника долевого строительства.

При этом указанная разница определяется по следующей формуле: $C.д. = (S.п. - S.ф.) * Ц.$, где:

C.д. - сумма доплаты,

S.ф. – фактическая общая площадь Объекта(с учетом площади балконов и лоджий),

S.п. – проектная общая площадь Объекта(с учетом площади балконов и лоджий),

Ц – цена за 1 кв.м. общей площади Объекта, действующей на момент последнего платежа.

3.6. Участник долевого строительства производит оплату всей суммы денежных средств, указанных в п. 3.3. на расчетный счет, указанный в реквизитах настоящего договора или путем внесения в кассу Застройщика, в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора (если иное не согласовано сторонами в дополнительном соглашении).

3.7. В случае если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

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

4. Права и обязанности сторон

4.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче Объекта.

4.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств и подписания акта передачи Объекта в определенные настоящим договором сроки.

4.3. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

4.3.1. Обеспечить окончание строительства (создания) многоквартирного Жилого дома не позднее IV квартала 2018г.

4.3.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно на строительство Дома в целях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.3. Выполнить строительно-монтажные работы по строительству Объекта в Жилом доме своими силами или с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ, в соответствии с проектно-сметной документацией, условиями договора, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

4.3.4. Организовать техническое обслуживание Жилого дома после сдачи в эксплуатацию.
4.3.5. Застройщик обязан передать Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (или его нотариальную копию) в орган, осуществляющий государственную регистрацию права собственности, не позднее чем через 10 рабочих дней с момента получения такого разрешения.

4.3.6. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3.7. Застройщик имеет право не подписывать Акт приема-передачи до полной оплаты Участником долевого строительства задолженности по цене Договора, в том числе возникшей по основаниям, предусмотренным в п. 3.6. настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

4.4.1. Оплатить Объект в соответствии с пунктами 3.1.-3.8. настоящего Договора.

4.4.2. До сдачи Объекта в эксплуатацию и до принятия Объекта по акту приема-передачи от Застройщика, не производить строительно-ремонтные работы без письменного разрешения Застройщика, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в объект.

4.4.3. Не производить переустройство инженерных сетей и оборудования, не занимать и не обустривать помещения общего пользования Жилого дома без согласования с Застройщиком.

4.4.4. После получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта в установленный Договором срок и порядке.

4.4.5. После сдачи Жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется заключить с управляющей компанией договор на содержание и коммунальное обслуживание Объекта и общего имущества в Жилом доме, пропорционально доле, которую занимает площадь Объекта относительно общей площади помещений Жилого дома.

4.4.6. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам долевого строительства в результате производства ремонтных работ, переноса/повреждения коммуникаций и т.п.

4.4.7. Оплатить Застройщику 10 000,00 (десять тысяч) рублей компенсационных расходов за внесение изменений в Договор долевого участия по инициативе Участника долевого строительства (изменение, расторжение, уступка права). Данная сумма оплачивается за 2 (два) рабочих дня до соответствующего переоформления и не входит в общую сумму целевого финансирования п. 3.3. Договора.

4.4.8. Оплачивать коммунальные услуги (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц и территории, тепло/электроэнергию) и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта, а также нести бремя содержания общего имущества в Жилом доме пропорционально доле в этом имуществе с момента заключения договора, указанного в п.4.4.5 договора. В случае если Участник долевого строительства без уважительных причин уклоняется от подписания договора согласно п.4.4.5. и/или есть судебный спор об исполнении Участником долевого строительства обязанности по оплате цены Договора, то обязанность по оплате коммунальных услуг возникает с момента, когда при отсутствии данных причин договор был бы подписан.

4.4.9. Самостоятельно и за свой счет произвести регистрацию настоящего Договора в регистрационном органе.

4.5. Участник долевого строительства или его наследники, правопреемники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства документа о передаче Объекта.

5. Сроки завершения строительства и порядок приемки-передачи Объекта

5.1. Плановый срок завершения строительства – IV квартал 2018г.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства– не позднее 2-х (двух) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию .

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта Участнику, а Участник обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

5.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи Объекта .

5.4. В случае отсутствия необходимого финансирования или нарушения календарного графика финансирования со стороны Участников долевого строительства, необходимости внесения и согласования изменений в проектно-сметную документацию, иных изменений существенных условий Договора, срок завершения строительства может быть перенесен в следующем порядке: Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию заказным письмом с уведомлением и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

участнику долевого строительства осуществляется путем подписания Дополнительного соглашения к Договору.

В случае отказа Участника долевого строительства от подписания указанного Дополнительного соглашения в течении 10 рабочих дней с момента получения извещения, Застройщик обращается в суд с заявлением об изменении к Договору на основании ст. 452 ГК РФ (*требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок*) с возложением расходов по оплате государственной пошлины на Участника долевого строительства.

5.5. После ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче путем направления заказного письма и/или вручения под расписку и/или опубликования данной информации на сайте Застройщика. В уведомлении Застройщик указывает срок, в течении которого Участник долевого строительства обязан принять Объект. В случае отсутствия такого срока, он признается равным 7 (семи) рабочим дням с момента получения уведомления.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в указанный в п. 5.5. срок, при условии двукратного письменного уведомления и прошествии двух месяцев со дня, предусмотренного для приемки-передачи Объекта долевого строительства, вправе 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 одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.7. В случае необходимости устранения признанных Застройщиком недостатков качества Объекта долевого строительства на основании Акта осмотра Объекта долевого строительства, срок передачи объекта увеличивается соразмерно сроку на устранение таких недостатков.

5.8. Участник долевого строительства не вправе при приемке квартиры предъявить Застройщику претензии и/или потребовать переделки выполненных отделочных работ, в случае если они выполнены с надлежащим качеством, но не устраивают Участника долевого строительства по цветовым решениям и/или иным характеристикам.

5.9. Оформление права собственности на Объект (п. 4.5. Договора) Участник долевого строительства производит самостоятельно за счет собственных средств. Застройщик принимает на себя обязательство по предоставлению ему для этих целей документов, находящихся у Застройщика.

6. Способ обеспечения обязательств по Договору.

Гарантии качества

6.1. Согласно п.1 ст. 13 ФЗ №214, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге: Земельный участок и Жилой дом;

6.2. Застройщик имеет право, без получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, на передачу в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого дома, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона № 214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 ФЗ №214.

6.3. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на передачу земельного участка и/или объекта незавершенного строительства (Жилой дом) в залог в качестве обеспечения иных обязательств Застройщика, по основаниям, условиям и с лицом, определенным Застройщиком (п. 7 ст. 13 ФЗ №214).

6.4. Исполнение обязательств застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства по 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 договору участия в долевом строительстве ----- от -----г.(далее – «договор страхования») со страховой организацией ООО «Страховая компания «-----», имеющей лицензию (серия -- № --- от ----.) на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям п.1 ст. 15.2. ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Застройщик

Участник долевого строительства

6.5. В соответствии с п. 15.2. ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г., Застройщик до подписания настоящего договора довел до сведения Участника долевого строительства информацию о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика по Договору.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Уступка прав требований по договору

7.1. Уступка прав требования Участником долевого строительства по настоящему договору допускается только после полной уплаты им цены договора, т.е. при условии выполнения участником долевого строительства пунктов 3.1-3.8. Настоящего договора. О заключении договора уступки прав требования по настоящему договору Участник долевого строительства сообщает застройщику письменно с приложением одного экземпляра (оригинала) договора уступки прав требования.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в уполномоченных органах.

7.4. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования в течении одного рабочего дня с момента заключения договора уступки права требования. При этом если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав первоначального кредитора – Участника долевого строительства к другому лицу, новый кредитор несет риск, вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

7.5. 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 РФ, При этом, соглашение об уступке права требования, заключенное Участником долевого строительства без надлежащего исполнения всех условий, предусмотренных в п. 8.1. - 8.4. настоящего Договора, является недействительным и не влечет возникновение у третьих лиц каких-либо прав на Объект долевого строительства.

8. Срок действия договора. Односторонний отказ от исполнения договора.

Расторжение договора в судебном порядке

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

8.3. **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке может отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи такого Объекта долевого строительства на два месяца;

2) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

3) в иных предусмотренных действующим законодательством случаях.

8.4. **Застройщик** в одностороннем порядке может отказаться от исполнения Договора в случае:

1) если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, то просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора;

2) если в соответствии с настоящим договором оплата цены Договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, то систематическое

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

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 настоящего Договора;

3) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9. Ответственность за нарушение обязательств по договору

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. За любые изменения, связанные с перепланировкой Объекта или инженерных сетей до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта, без согласования с Застройщиком, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10% от стоимости Объекта долевого строительства.

9.4. За самовольное занятие лифтовых холлов и других помещений общего пользования до подписания сторонами акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 2% от стоимости Объекта долевого строительства и самостоятельно демонтирует произведенные изменения.

9.5. В соответствии со ст.6 ФЗ РФ №214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, при этом, если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом договора неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10. Освобождение от ответственности (Форс-Мажор)

10.1. Ни одна из сторон настоящего договора не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействия) государственных и муниципальных органов прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства Жилого дома или распоряжением выделенным для строительства Жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары и др. стихийные бедствия.

10.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев подряд, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороной по настоящему Договору. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться актом, выданным соответствующим компетентным органом.

11. Порядок разрешения споров

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности. Претензионный порядок рассмотрения споров между сторонами - обязателен.

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

12.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

12.3. Участник долевого строительства обязан известить Застройщика о смене паспортных данных и/или адреса по месту регистрации и проживания, номеров телефона и тп, в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. При не выполнении этих обязанностей, документы направленные участнику долевого строительства по последнему известному адресу, реквизитам, считаются направленными по надлежащему адресу.

12.4. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

12.6. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

12.7. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

12.8. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, события и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

12.9. Подписание настоящего договора означает согласие Участника долевого строительства на использование его персональных данных (паспортных данных), необходимых для оформления отношений по настоящему Договору.

12.10. Общий реестр Участников долевого строительства ведется и хранится по адресу места нахождения офиса компании.

12.11. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.12. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, каждый на 10 (десяти) листах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр для Участника долевого строительства и два экземпляра для Застройщика.

13. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик ООО «СпецСтройАвтоматика-Проект»	Участник долевого строительства -----
Адрес места нахождения: 394036, г. Воронеж, ул. Фридриха Энгельса, д. 7а, оф. 205.	----- года рождения, г.Воронеж
ОГРН 1163668057960 ОКПО 45953654	Паспорт серии -----
ИНН/КПП 3666206112/366601001	Выдан Отделом ----- районе г.Воронежа 15.09.-----г.
р/сч 40702810700510023170 Филиал № 3652 ВТБ24	код подразделения 360-0--

Застройщик

Участник долевого строительства

(ПАО) в г. Воронеже к/сч: 30101810100000000738 БИК 042007738	Зарегистрирован по адресу г.Воронеж, ул. -----, д.-, кв.-----
Тел/Факс: 8(473)236-03-37 e-mail: ira_buh_60@mail.ru	Тел 8-----
Директор _____ О.Ю. Капустин М.П.	_____

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Приложение №1 к Договору № -----/16 участка в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

