

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

г. Белгород

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью строительная компания «Оникс», в лице директора Рындина Александра Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом** – многоквартирный трехэтажный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: _____.

Основные характеристики Дома:

вид	многоквартирный дом
назначение	жилое
этажность	3
общая площадь	_____ кв.м.
материал наружных стен	
материал поэтажных перекрытий	
класс энергоэффективности	
класс сейсмостойкости	

Фактическая общая площадь Дома определяется по завершении строительства на основании данных технического плана на Дом.

Строительство Дома осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: _____, который принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается _____.

Строительство Дома осуществляется на основании разрешения на строительство _____.

1.1.2. **Квартира** (объект долевого строительства) – жилое помещение в Доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (далее также разрешения на ввод Дома в эксплуатацию), и входящее в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Квартира имеет следующие основные характеристики:

условный номер Квартиры	
этаж	
подъезд	
количество комнат	
проектная площадь Квартиры (без учета проектной площади балкона и (или) лоджии)	
проектная площадь балкона и (или) лоджии	
проектная площадь балкона и (или) лоджии с учетом понижающего коэффициента (принимается только в целях расчетов по Договору)	
общая проектная площадь Квартиры (с учетом проектной площади балкона и (или) лоджии без учета понижающего коэффициента)	

Иные характеристики Квартиры указаны в Поэтажном (поквартирном) плане (Приложение № 1 к Договору).

Состав отделочных и специальных работ, которые осуществляет Застройщик, а также видов работ (услуг), которые по условиям Договора не осуществляются Застройщиком, указан в Приложении № 2 к Договору.

Проектные площади, указанные в настоящем пункте Договора, являются ориентировочными, окончательная фактическая площадь Квартиры (с учетом площади балкона и (или) лоджии) устанавливается по завершении строительства на основании данных технического плана на Дом (Квартиру) и указывается в Акте приема-передачи, при этом дополнительное соглашение к Договору не заключается.

Участник долевого строительства принимает от Застройщика по окончании строительства Квартиру (с учетом балкона и (или) лоджии), исходя из общей фактической площади Квартиры и фактической площади балкона и (или) лоджии, указанных в техническом плане на Дом (Квартиру).

Фактическая площадь, условный номер на Дом (Квартиру), адрес подлежат уточнению после выдачи органом технической инвентаризации технического плана на Дом (Квартиру).

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации государственной регистрации подлежат право на общую площадь Квартиры, площади балконов, лоджий государственной регистрации не подлежат, но находят свое отражение в техническом плане на Дом (Квартиру). В этой связи отсутствие регистрации права на балконы и лоджии не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов по Договору.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности или на ином праве земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

1.1.4. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, осуществляющее по настоящему Договору доленое финансирование строительства Квартир за счет собственных и (или) кредитных средств.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

– Гражданским кодексом Российской Федерации;
– Федеральным законом Российской Федерации 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».

2.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения на строительство и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) им получены (заключены), имеют юридическую силу и являются действующими.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована на официальном сайте Застройщика в сети Интернет – www.skoniks.ru, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору путем заключения со страховой организацией – ООО «Региональная страховая компания» (лицензия СИ № 0072 от 17 июля 2015 года, адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1. к.15) генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ г.

Полис (договор страхования) гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г.

Стороны согласовали, что в соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона Российской Федерации 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» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора земельный участок, указанный в п. 1.1.1. Договора, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства, с которыми заключены (будут заключены) договоры участия в долевом строительстве, предметом которых является строительство объектов долевого строительства на данном земельном участке.

Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, занятого под строительство Дома, следующим Участникам долевого строительства.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора право на Квартиру никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом (выполнить все работы по строительству Дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома) и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства – Квартиру в этом Доме – Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется осуществить доленое финансирование строительства Дома и уплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, установленные Договором, и принять Квартиру при наличии у Застройщика разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.2. Срок завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию предварительно запланирован на _____ года. Возможно досрочное завершение строительства и досрочная сдача Дома в эксплуатацию.

3.3. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства: в течение шести месяцев с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору. Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Стороны согласовали, что на момент заключения Договора:

4.1.1. Стоимость Квартиры (без учета проектной площади балкона и (или) лоджии) составляет _____ (_____) рублей, исходя из проектной площади Квартиры (без учета проектной площади балкона и (или) лоджии), указанной в п. 1.1.2. Договора, и стоимости 1 кв.м. проектной площади Квартиры (без учета проектной площади балкона и (или) лоджии) в размере _____ (_____) рублей.

4.1.2. Стоимость балкона и (или) лоджии составляет _____ (_____) рублей исходя из проектной площади балкона и (или) лоджии, указанной в п. 1.1.2. Договора, с учетом понижающего коэффициента, установленного Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3), и стоимости 1 кв.м. проектной площади балкона и (или) лоджии в размере _____ (_____) рублей.

4.1.3. Цена Договора, т.е. общая стоимость Квартиры (с учетом балкона и (или) лоджии с понижающим коэффициентом) составляет _____ (_____) рублей

4.2. Цена Договора, а равно стоимость 1 кв.м., могут быть изменены в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

4.3. «Участник долевого строительства» обязуются оплатить «Застройщику» стоимость переданного ему права на квартиру в сумме _____ (_____) рублей

4.3.1. Уплата «Участником долевого строительства» «Застройщику» Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1.3. настоящего Договора, осуществляется за счет собственных денежных средств, а также кредитных средств предоставляемых «Участнику долевого строительства» на основании **Кредитного договора № _____ года** (далее – Кредитный договор), заключенного между _____ «Участником долевого строительства» и _____ (далее – «Банк», «Залогодержатель»), заключенного в г. Белгороде между Банком и _____ на срок _____ месяцев, считая с даты его фактического предоставления. Порядок предоставления и погашения кредита, уплаты процентов по нему определяются условиями Кредитного договора. В соответствии с условиями Кредитного договора кредит предоставляется «Участнику долевого строительства» Банком в размере _____ (_____) рублей.

4.3.2. Оплата цены настоящего Договора производится в следующем порядке: - путем открытия документарного безотзывного покрытого аккредитива на сумму _____ (_____) рублей в пользу «Застройщика» в день подписания Договора, сроком действия 90 (девяносто) дней с даты подписания Договора до _____ года (далее - Аккредитив).

4.3.3. Покрытие Аккредитива осуществляется за счет кредитных средств в размере _____ (_____) рублей, предоставленных по Кредитному договору и собственных средств, в размере _____ (_____) рублей.

4.3.4. Счетом Получателя средств по Аккредитиву является счет «Застройщика» № _____ открытый в ФИЛИАЛЕ №3652 ВТБ 24 (ЗАО) г. Воронеж К/сч 30101810100000000738 в Отделение Воронеж, БИК 042007738 (Счет «Застройщика»). Банком – эмитентом и исполняющим банком по аккредитиву является _____.

4.3.5. Раскрытие Аккредитива осуществляется Банком при предоставлении Заемщиком до истечения срока действия аккредитива следующих документов: Оригинала Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке.

4.4. До момента государственной регистрации права собственности на Квартиру права «Участника долевого строительства» по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Банка в силу п. 5 статьи 5 и п. 1 ст. 11. и ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Последующая ипотека объекта недвижимости, иное его обременение, его отчуждение, перепланировка/переустройство не допускаются без письменного согласия Банка.

4.5. При внесении 100% оплаты цены Договора стоимости 1 кв.м. проектной площади Квартиры и проектной площади балкона и (или) лоджии изменению не подлежат. В случае, если Участник долевого строительства не произвел оплату цены Договора в срок, предусмотренный п. 4.3. Договора, и при этом Застройщик произвел увеличение стоимости 1 кв.м. на аналогичные объекты долевого строительства, расположенные в Доме, то оплата цены Договора (оставшейся части цены Договора, не оплаченной в указанный срок) по требованию Застройщика должна быть произведена исходя из установленных стоимостей 1 кв.м. При этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.6. Цена Договора, указанная в п. 4.1.3. Договора, является ориентировочной и может быть изменена (уточнена) в случаях, предусмотренных п. 4.7. Договора.

4.7. Цена Договора может быть изменена в случаях: внесения изменений в проектную документацию в связи с изменением действующего законодательства Российской Федерации или по соглашению Сторон; внесения изменений в состав Квартиры по соглашению Сторон.

Окончательная цена Договора и окончательная (фактическая) площадь Квартиры подлежат уточнению (определяются) после выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, исходя из общей фактической площади Квартиры и фактической площади балкона и (или) лоджии, указанных в техническом плане на Дом (Квартиру).

Если по результатам обмеров органом технической инвентаризации (общая фактическая площадь Квартиры, указанная в техническом плане на Дом (Квартиру), плюс фактическая площадь балкона и (или) лоджии, указанная в техническом плане на Дом (Квартиру) будет иметься отклонение от общей проектной площади Квартиры (с учетом проектной площади балкона и (или) лоджии), указанной в п. 1.1.2. Договора, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, по заявлению одной из Сторон другая Сторона в течение 10-ти (десяти) рабочих дней должна произвести возврат (доплату) денежных средств, исходя из стоимости 1 кв.м., определенного в соответствии с п. 4.1. Договора, и количества квадратных метров, имеющих отклонение от проектной площади Квартиры (с учетом проектной площади балкона и (или) лоджии), указанной в п. 1.1.2. Договора.

Заявление о перерасчете и необходимости произвести возврат (доплату) денежных средств должно быть направлено в письменном виде другой Стороне не позднее 10-ти (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры, при этом Застройщик вправе указать на перерасчет одновременно с направлением такого уведомления. Возврат (доплата) денежных средств производятся до подписания Акта приема-передачи. Претензии о перерасчете после подписания Акта приема-передачи Застройщиком не принимаются и не рассматриваются, оставшаяся сумма считается дополнительным вознаграждением Застройщика и возврату не подлежит.

Стороны согласовали, что заключение дополнительного соглашения к Договору в данном случае (при уточнении площади и цены по результатам обмеров) не требуется.

В связи с тем, что фактические площади определяются только после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе требовать уплаты процентов (неустойки) на сумму возврата (доплаты), за период с даты заключения Договора до предъявления заявления о перерасчете.

4.8. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в распоряжении Застройщика останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве вознаграждения Застройщика и возврату не подлежат.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении оплаты по Договору в платежных документах должно быть указано: «*Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ года*».

5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительство и получение разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации 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».

5.1.3. В письменном виде уведомить Участника долевого строительства об окончании строительства и вводе Дома в эксплуатацию.

5.1.4. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.5. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 3.2. Договора, направить в адрес Участника долевого строительства письменное уведомление с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока, установленного в п. 3.2. Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства для строительства Дома.

5.2.2. Без согласования с Участником долевого строительства внести в Дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, а также вносить изменения в проектную документацию, проектную декларацию, которые для Участника долевого строительства не являются существенными, в частности: изменения, не затрагивающие Квартиру; изменения, не создающие препятствий к пользованию Квартирой; изменения в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Дома; изменение цветных решений фасада Дома; изменение отделки мест общего пользования Дома (замена отделочных материалов, дизайна, архитектурных решений); изменения марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Дома, оборудования Квартиры; изменение вида использования помещений Дома; изменения в связи с исполнением требований действующего законодательства Российской Федерации и (или) в связи с требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления. С изменениями в проектной документации Участник долевого строительства вправе знакомиться на официальном сайте Застройщика, указанном в п. 2.3. Договора. Стороны согласовали, что в данном случае дополнительное извещение Участника долевого строительства, заключение с ним дополнительного соглашения к настоящему Договору либо совершения каких-либо иных действий не требуется.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и произвести оплату цены Договора в размере и порядке, установленных Договором.

5.3.2. В случае поступления от Застройщика соответствующего уведомления в срок, указанный Застройщиком, принять Квартиру под самоотделку и произвести работы, предусмотренные п. 1.2. Приложения № 2 к Договору.

5.3.3. В течение 1 (одного) месяца после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры приступить к принятию Квартиры и подписать в этот же срок Акт приема-передачи.

5.3.4. Ознакомиться с проектной документацией на строительство Дома, договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

5.3.5. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.6. В случае передачи Квартиры до регистрации права собственности на нее Участник долевого строительства:

– самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества;

– обязуется не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, установки решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора;

– в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников долевого строительства), принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.7. Заключить соответствующие договоры с уполномоченными организациями на обслуживание инженерных систем жилого дома, установить газовую плиту. Это является обязательным условием запуска систем отопления, водо-, газо- и электроснабжения.

5.3.8. Выполнить иные обязанности, предусмотренные Договором.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Производить по ходу строительства любое изменение планировки Квартиры (перепланировку) только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату им цены Договора.

5.5. Участник долевого строительства не вправе:

5.5.1. Производить какие-либо работы, связанные с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Квартиры, до государственной регистрации своего права собственности на Квартиру. При нарушении данного условия Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % от цены Договора, указанной в п. 4.1.3. Договора или определенной в соответствии с п. 4.5. Договора (по усмотрению Застройщика), в течение 5-ти (пяти) рабочих дней со дня получения требования от Застройщика.

6. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. По окончании строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны оформляют Акт приема-передачи, который подписывается Застройщиком (или его уполномоченным представителем) и Участником долевого строительства (или его уполномоченным представителем (для Участников долевого строительства – физических лиц полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной или приравненной к ней доверенности). Неотъемлемой частью Акта приема-передачи является инструкция по эксплуатации.

6.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 5.3.3. Договора, или при отказе от принятия Квартиры, а равно от подписания Акта приема-передачи в этот же срок, Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства уведомления, указанного в п. 5.3.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, а также в иных случаях, когда юридически значимое сообщение считается доставленным (ст. 165.1 ГК РФ). Сообщение в данном случае считается доставленным, а Участник долевого строительства – уведомленным по истечении 5-ти (пяти) календарных дней с даты направления Застройщиком такого сообщения.

6.3. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.2. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Квартиры энергоресурсами и затрат по эксплуатации и техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 1 (одного) месяца, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры, в течение 3-х (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.4. При подписании Акта приема-передачи в случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт, в котором указывается перечень выявленных недостатков и Застройщик определяет срок их устранения. В течение 10-ти (десяти) рабочих дней после устранения недостатков Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с составлением Акта приема-передачи.

6.5. Земельный участок, на котором расположен Дом, площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 36 ЖК РФ и ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

Заклучая настоящий Договор, Участник долевого строительства удостоверяет, что не претендует на доли в наружных сетях газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и иных объектов инженерной инфраструктуры, не относящихся к общедомовому имуществу, построенных

(возведенных) за счет Застройщика и (или) всех участников долевого строительства Дома, указанными объектами Застройщик распоряжается самостоятельно и по своему усмотрению.

Установленное в Квартире оборудование и находящееся в ней имущество (счетчики, котел, радиаторы, стеклопакеты) передаются Участнику долевого строительства в составе Квартиры, отдельного передаточного акта не требуется.

6.6. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе по содержанию жилья и оплате коммунальных услуг, связанных с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели и повреждения имущества. Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить с соответствующими организациями договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание Квартиры и открыть лицевой счет.

6.7. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом и требованиям в области строительства, предъявляемым к такому виду объекта долевого строительства.

6.8. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав жилого Дома, а также имущества, находящегося в Квартире (в т.ч. радиаторы, котел, счетчики газа и воды, стеклопакеты), составляет 5-ть (пять) лет и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав жилого Дома, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п. 6.2. Договора с кем-либо из Участников долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, находящееся в Квартире (в т.ч. радиаторы, котел, счетчики газа и воды, стеклопакеты), равен гарантийному сроку, установленному изготовителем, и исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При обнаружении в течение гарантийного срока скрытых недостатков Участник долевого строительства должен заявить о них Застройщику в разумный срок по их обнаружении. Все обнаруженные в течение этих сроков скрытые недостатки, возникшие по вине Застройщика, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, т.е. не являются явными, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45-ти (сорока пяти) календарных дней или иной более продолжительный объективно необходимый для этого срок с момента получения письменного уведомления от Участника долевого строительства об этих недостатках.

6.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, технологического, инженерного и иного оборудования и имущества, переданного в составе Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они являются явными или произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта (в т.ч. переустройства, перепланировки), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации. Застройщик освобождается от гарантийных обязательств в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6.10. В случае возникновения спора о причинах выявленных недостатков, Стороны могут назначить экспертизу.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. Участник долевого строительства обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней в письменной форме уведомить Застройщика о переходе права требования по Договору на нового Участника долевого строительства с приложением экземпляра оригинала договора (соглашения) уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации. Перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика. В случае неполучения уведомления о переходе права требования к новому Участнику долевого строительства от предыдущего Участника долевого строительства, Застройщик не несет ответственность за несвоевременное уведомление нового Участника долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры, а также иные последствия, в том числе имущественные, связанные с этим.

7.3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства к новому Участнику долевого строительства определяется в договоре (соглашении) уступки прав требований. Договор (соглашение) уступки прав требования не должен противоречить или как-либо изменять пункты настоящего Договора, к новому Участнику долевого строительства переходят все обязанности по настоящему Договору в части, не исполненной к моменту уступки права требования (в т.ч. положения о приемке Квартиры и исполнению иных обязательств). При применении штрафных санкций (в том числе уплате пеней), перерасчетах и исполнении иных денежных обязательств при уступке права требования Застройщик несет ответственность только в пределах, предусмотренных настоящим Договором, исходя из цены настоящего Договора и из стоимостей 1 кв.м., установленных настоящим Договором, вне зависимости от цены, которая уплачена за уступку требования.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

7.6. Застройщик вправе в любое время передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе в случае перехода права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома. При этом Участник долевого строительства дает свое согласие на любую форму перехода права собственности Застройщика на земельный участок другому лицу, в данном случае Стороны обязуются подписать соглашение о перемене лиц в обязательстве в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока уплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки. В случае нарушения срока доплаты, предусмотренного п. 4.7. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

8.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Квартиры Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки, начиная за установленным, по день фактического исполнения обязательства, но не более 5-ти (пяти) % от цены Договора.

8.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства (при отсутствии вины Застройщика), Участник долевого строительства возмещает Застройщику причиненные расторжением Договора убытки.

8.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства возврат уплаченных средств производится в течение 20-ти (двадцати) рабочих дней со дня направления уведомления о расторжении Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом Российской

Федерации 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».

В случае расторжения настоящего Договора полученные в счет оплаты настоящего Договора денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах и в интересах Банка перечислить в срок не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты расторжения настоящего Договора на счет Банка по следующим реквизитам:

_____ ;
в счет досрочного исполнения Участником долевого строительства обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до их перечисления.

В случае если сумма перечисленных на счет Банка в связи с расторжением договора денежных средств будет превышать задолженность Участника долевого строительства по Кредитному договору перед Банком, оставшиеся после погашения задолженности денежные средства будут перечислены Участнику долевого строительства на лицевой счет, открытый в Банке.

8.6. Стороны признают, что передача Квартиры (с учетом балкона и (или) лоджии) фактической площадью, отличающейся от проектной площади, указанной в п. 1.1.2. Договора, не является нарушением Договора.

8.7. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств или до даты расторжения Договора.

9.2. Договор может быть расторгнут в любое время до подписания Акта приема-передачи по письменному соглашению Сторон.

9.3. Договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в результате которого общая площадь Квартиры с учетом балкона и (или) лоджии изменится более чем на 5% от проектной площади, указанной в п. 1.1.2. Договора.

9.4. Регистрация Договора и права собственности на Квартиру производится за счет Участника долевого строительства.

9.5. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок разрешения споров является для Сторон обязательным. Претензионные письма направляются Сторонами нарочным либо заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по месту нахождения Сторон, если иной порядок не предусмотрен Федеральным законом Российской Федерации 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». Срок рассмотрения претензионного письма составляет 15-ть (пятнадцать) рабочих дней со дня получения последнего адресатом. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего Договора.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Участник долевого строительства делегирует Застройщику право выбора от имени Участника долевого строительства эксплуатирующей организации и передачу на обслуживание и эксплуатацию Дома после ввода в эксплуатацию, способ управления общим имуществом Дома.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от характера отношений, в которые вступает Застройщик, к настоящему пункту применяются в том числе, правила о доверенности и договоре поручения.

10.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на случаи преобразования земельного участка, занятого под строительство Дома, включая такие мероприятия, как раздел участка, перераспределение площади участка с соседними участками, выдел из участка самостоятельных участков, в том числе влекущих изменение его площади, при том, что оставшейся площади должно быть достаточно для строительства и последующей эксплуатации Дома согласно действующих норм отвода земельных участков под многоквартирные дома.

Данное согласие является в том числе согласием Участника долевого строительства как залогодержателя и распространяется на весь комплекс землеустроительных, кадастровых и иных работ, связанных с осуществлением вышеуказанных мероприятий (процедур) с земельным участком, включая работы по межеванию, изменению (уточнению) границ участка (участков), установление санитарно-охранных и охранных зон, изменение видов разрешенного использования, постановку на кадастровый учет, внесение изменений в государственный кадастр недвижимости (ГКН) и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП).

В случаях, если в целях строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а также строительства других домов микрорайона требуется формирование самостоятельных земельных участков под объекты инженерно-сетевой инфраструктуры, как то – сети (трассы) водоснабжения, в том числе повысительные насосные станции (ПНС), сети (трассы) водоотведения (канализации), в том числе канализационные насосные станции (КНС), электро-сети, объекты электроснабжения и электросетевого хозяйства (трансформаторные станции (подстанции (ТП) и пр.), газопроводы и прочие объекты инженерно-сетевой инфраструктуры – Участник долевого строительства также дает свое согласие на формирование таких земельных участков и производство в отношении них вышеуказанных работ.

Участник долевого строительства дает свое согласие на уменьшение Застройщиком земельного участка, для формирования самостоятельных земельных участков в соответствии с целями и содержанием настоящего пункта, при этом залог в пользу Участника долевого строительства сохраняется в отношении части земельного участка, на которой расположен Дом.

Настоящее согласие является полным и не предполагает дополнительное извещение Участника долевого строительства, заключение с ним дополнительного соглашения к настоящему Договору либо совершения каких-либо иных действий, в связи с чем удостоверение настоящего согласия, в том числе в органах Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и иных государственных (муниципальных) органах, учреждениях и организациях производится путем предоставления настоящего Договора либо его заверенной копии.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в зависимости от характера отношений, в которые вступает Застройщик, к настоящему пункту применяются в том числе, правила о доверенности и договоре поручения.

10.3. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие на обработку его персональных данных, т.е. действия (операции) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, переданных им или третьими лицами Застройщику, и подтверждает, что, выражая такое согласие, действует своей волей и в своем интересе.

Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, в том числе передавать их третьим лицам (в т.ч., но не ограничиваясь, страховщику, Росреестр, органу технической инвентаризации, управляющей компании, товариществу собственников) в целях заключения и исполнения настоящего Договора, страхования ответственности Застройщика,

государственной регистрации настоящего Договора, последующей передачи в собственность Квартиры, управления Домом, в котором расположена Квартира, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц, и распространяется на следующую информацию об Участнике долевого строительства:

– для физических лиц: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, адрес места регистрации, паспортные данные (серия, номер, орган, выдавший паспорт, дата выдачи), номер телефона, адрес электронной почты, сведения о внешности (фотография), содержание настоящего Договора, другую информацию, относящуюся к Участнику долевого строительства, доступную либо известную в любой конкретный момент времени Застройщику;

– для юридических лиц: наименование, ИНН, КПП, ОГРН, банковские реквизиты, место нахождения (юридический и фактический адреса), номер телефона, адрес электронной почты, фамилия, имя, отчество лица, подписавшего Договор, другую информацию, относящуюся к Участнику долевого строительства, доступную либо известную в любой конкретный момент времени Застройщику.

Настоящее согласие дается на срок действия Договора и может быть отозвано не ранее 5 (пяти) лет с даты ввода Дома, в котором расположена Квартира, в эксплуатацию, или не ранее даты расторжения Договора, если Квартира не передается Участнику долевого строительства. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме. При этом Застройщик хранит персональные данные в течение срока хранения документов, связанных с исполнением Договора.

Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства, включая персональные данные, таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а также предоставлять им соответствующие документы, содержащие такую информацию. Настоящее согласие считается данным Участником долевого строительства любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований действующего законодательства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на смс-оповещение по вопросам, связанным с исполнением Договора, посредством направления сообщений по телефону, указанному в настоящем Договоре. Получение смс-оповещения является надлежащим извещением Участника долевого строительства о юридически значимых сообщениях.

10.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с даты таких изменений, в противном случае надлежащее исполнение считается по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

10.5. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма, направленного Стороне в соответствии с их реквизитами, указанными в Договоре, если иное прямо не предусмотрено Договором или Федеральным законом Российской Федерации 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».

В случае возврата Застройщику корреспонденции, а равно неполучения Участником долевого строительства любой корреспонденции, направляемой при исполнении Договора, либо если оператором почтовой связи корреспонденция возвращена с сообщением об отказе Участника долевого строительства от ее получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, а также в иных случаях, когда юридически значимое сообщение считается доставленным (ст. 165.1 ГК РФ), корреспонденция считается доставленной, а Участник долевого строительства – уведомленным по истечении 5-ти (пяти) календарных дней с даты направления Застройщиком такой корреспонденции.

10.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью

настоящего Договора, кроме случаев, прямо предусмотренных Договором, когда заключение дополнительного соглашения к Договору не предусмотрено (не требуется).

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

10.8. Стороны подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

10.9. Настоящий Договор составлен в 4-х (четырёх) экземплярах, каждый из которых имеет равную юридическую силу и является оригиналом.

10.10. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

10.10.1. Приложение № 1 – поэтажный (поквартирный) план.

10.10.2. Приложение № 2 – Состав отделочных и специальных работ по объектам недвижимого имущества.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ООО СК «Оникс»

308501, Белгородская область, Белгородский

район, п. Дубовое,

ул. Благодатная, д. 256

ИНН 3123170167 КПП 310201001

ОГРН 1073123029100

Р/сч № 40702810926160003023

в ФИЛИАЛЕ №3652 ВТБ 24 (ЗАО)

г. Воронеж

К/сч 30101810100000000738

БИК 042007738

Т./ф. (4722) 28-91-43

Директор

_____ **А.А. Рындин**

М.П.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве

Состав отделочных и специальных работ по объектам недвижимого имущества

- 1.1. Отделочные и специальные работы ведутся Застройщиком в домах до следующего состояния:
- отделочные работы по оштукатуриванию и шпатлеванию стен на 1 раз; шпатлеванию потолков на 1 раз;
 - установка металлической входной двери;
 - устройство черновой цементно-песчаной стяжки;
 - установка двери на кухне (временная для пуска газа);
 - выполняется электрическая разводка по квартире, без установки выключателей, розеток, патронов и защитных систем, крюков для люстр;
 - производится прокладка системы индивидуального поквартирного отопления по поверхности стены с установкой радиаторов и двухконтурного котла;
 - монтируется система газоснабжения с установкой счетчиков газа;
 - монтируются сети водопровода и канализации, без установки сантехнических приборов и запорной арматуры;
 - устанавливаются пластиковые оконные и балконные стеклопакеты с поворотным механизмом без установки подоконников;
 - устанавливается счетчик расхода воды.
- 1.2. Не будет производиться:
- чистовая отделка стен, потолков и полов внутренних помещений, включая облицовку ванн, кухонь и туалетов;
 - установка ванн, моек, умывальников и смесителей;
 - установка газовой плиты;
 - установка заполнений межкомнатных проемов и дверных блоков.
- 2.1. Устройство придомовой территории:
- устройство отмостки дома в бетоне без плиточного покрытия;
 - устройство тротуаров, дорожек и площадок с плиточным покрытием;
 - организация проездов и площадок для парковки автомобилей.
- 2.2. Не будет производиться:
- уборка прилегающей территории;
 - установка мусорных контейнеров;
 - установка почтовых ящиков;
 - озеленение придомовой территории.

Остальные отделочные работы в Квартире производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СК «Оникс»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Директор

А.А. Рындин
М.П.
