

«___» _____ 2019 года

г. Хабаровск

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд жилищного строительства» в лице директора **Савина Алексея Владимировича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, вместе именуемые - Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить объект: «Группа многоквартирных жилых домов по ул. **Совхозной** в Железнодорожном районе г. Хабаровска. II этап строительства», **жилой дом № 5**, на земельном участке с кадастровым номером 27:23:000000:26176 (местоположение участка: примерно в 175 м по направлению на запад от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, 65), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Вид	Многokвартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	11 (с учетом подвала и технического этажа)
Общая площадь, м2	10940,9
Материал наружных стен	бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	Строительство здания предусмотрено на территории с сейсмичностью 6 и менее баллов. Специальных требований к сейсмостойкости здания не предъявляется.

1.2. Участник финансирует строительство Объекта в части жилого помещения - _____ - **комнатной квартиры**, находящейся на _____ **этаже**, в _____ **подъезде**, площадью ориентировочно _____ **м²** (с учетом площади балконов/лоджий с понижающими коэффициентами), расположенной под номером _____ на _____ этаже при счёте слева направо относительно лестницы (в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору), в строящемся объекте недвижимого имущества указанного в пункте 1.1 настоящего договора (далее Объект долевого строительства).

1.3. Результатом финансирования Участником является Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего договора, а также доля в праве собственности на общее имущество объекта, включая инженерные сети и объекты электрохозяйства (РП, ТП, ВНС).

1.4. Указанное в пункте 1.1 настоящего договора местоположение земельного участка является строительным адресом объекта недвижимости. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА.

2.1. Участник перечисляет денежные средства на строительство объекта долевого строительства в соответствии с Разделом № 3 «Условия, порядок оплаты» настоящего договора на расчетный счет Застройщика (ИНН 2721160974, КПП 272101001):

- в Дальневосточном банке ПАО Сбербанк г. Хабаровск, расчетный счет № 40702810470000010392, кор.счет 30101810600000000608, БИК 040813608;

2.1.1. Предварительная Цена договора составляет _____ (_____) **рублей**, в том числе, стоимость услуг Застройщика по организационно-техническому обеспечению строительства, составляющих 6% (211674,34 рублей). Денежные средства, оставшиеся после передачи Застройщиком Участнику объекта долевого строительства, являются дополнительным вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

2.1.2. Цена одного квадратного метра площади на момент заключения договора составляет _____ (_____) **рублей**.

2.2. Окончательный размер Цены договора может быть изменен на основании уточненной площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику. Данное правило применяется в случае, если отличие

фактической величины площади объекта долевого строительства составило более чем 3 (три) процента от проектной величины площади объекта долевого строительства. Размер средств, подлежащий доплате, либо возврату определяется с использованием средней цены квадратного метра, которая определяется делением размера фактически оплаченных средств на площадь объекта долевого строительства, указанную в п.1.2. настоящего договора.

2.2.1. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участника, по результатам обмеров БТИ превысит значение площади, указанной в настоящем договоре, более чем на 3 (три) процента, Участник обязуется оплатить разницу в площади, превышающую 3 (три) процента, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика. При этом разница в пределах 3 (трех) процентов, оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства, оплате не подлежит.

2.2.2. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участника, по результатам обмеров БТИ окажется менее той (на 3 (три) процента), что указана в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику на основании его письменного заявления денежные средства, уплаченные за разницу в площади, превышающую 3 (три) процента, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком такого заявления и соответствующих экспликаций на объект долевого строительства из БТИ.

2.3. В общую цену Объекта долевого строительства входит:

<i>Конструкции, оборудование</i>	<i>Требования</i>
Окна и балконная дверь	ПВХ, с 2-х камерным стеклопакетом, с установкой подоконной доски и устройством откосов.
Двери	Входная. Без установки внутренних дверей.
Потолки	Без отделки
Стены	Стены и перегородки из кирпича – штукатурка; Перегородки из ПП – без штукатурки; В санузлах – без штукатурки; Без отделки дверных откосов.
Полы	Цементная стяжка, кроме балконов и лоджий; В санузлах – цементная стяжка, с устройством гидроизоляции
Приборы учета	Счетчики потребления электрической энергии (двухтарифные), холодной, горячей воды и тепла
Сантехническое оборудование	Не предусмотрено
Приборы отопления	Отопительные приборы с запорно-регулирующей арматурой
Электроприборы	Электрощит с автоматами защиты
Инженерные системы	Отопление, вентиляция, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация, телевидение, пожарная сигнализация (согласно проекту).
Монтаж внутренних сетей	Устройство системы отопления, стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, канализации; Электромонтажные работы с установкой эл. счетчика, 1 розетки, 1 выключателя, 1 патрона с лампочкой; Пожарная сигнализация и вентиляция согласно проекту; Телефонизация, телевидение и интернет до этажных щитов.

3. УСЛОВИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ.

3.1. Участник оплачивает строительство объекта недвижимости, указанного в п. 1.2 настоящего договора, в порядке, определенном настоящим договором (Приложение №2).

3.2. Цена одного квадратного метра площади Объекта изменяется в соответствии с Таблицей 2 Приложения 2 к настоящему договору.

3.3. Изменение цены договора распространяется на ту её часть, которая не была оплачена до момента такого изменения.

3.4. Участник имеет право на досрочную оплату полной цены объекта долевого строительства (но не ранее окончания регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю) из расчета цены одного квадратного метра, действующей на дату внесения денежных средств.

3.5. Датой внесения Участником средств в счет оплаты договора участия в долевом строительстве является дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

4.1. Застройщик имеет право:

4.1.1. Осуществлять любые организационно-технические мероприятия, направленные на достижение цели, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора, совместно с Участником, обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.2.2. Использовать денежные средства, уплаченные Участником, исключительно для строительства объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией.

4.2.3. Передать Участнику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, проектной документации, а так же иным требованиям, не позднее срока, установленного Договором.

4.2.4. Обеспечить сдачу объекта недвижимого имущества в эксплуатацию **не позднее 4 квартала 2020 года.**

4.2.5. Уведомить Участника в случае увеличения срока строительства объекта недвижимости.

4.2.6. В течение десяти дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать это разрешение или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников на объекты долевого строительства.

4.2.7. Направить сообщение Участнику о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.3. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства или при отказе от его принятия Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня, предусмотренного п. 5.2.5 настоящего договора, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта.

4.4. Гарантийный срок и срок службы для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляют пять лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам Объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА.

5.1. Участник вправе:

5.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае: неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

5.1.2. Расторгнуть договор в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимого имущества, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения общей площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от площади, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

5.1.3. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, в срок, установленный соглашением сторон, в случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

5.2. Участник обязан:

5.2.1. Обеспечивать финансирование строительства объекта недвижимости, указанного в п. 1.2 настоящего договора, в порядке, определенном настоящим договором. В случае нарушения Участником установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При погашении Участником задолженности в первую очередь будет погашаться начисленная неустойка, затем – основной долг по договору. Оплата по настоящему Договору производится Участником после окончания государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

5.2.2. Совместно с Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

5.2.3. Нести расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрацией права собственности на объект долевого строительства, получаемого в результате финансирования строительства объекта недвижимости, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю в соответствии с действующим законодательством.

5.2.4. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с п. 3 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также, по

основаниям, не предусмотренным п.1 ст.9 указанного Закона, Участник возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.2.5. При получении сообщения от Застройщика о завершении строительства объекта долевого строительства принять его в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.2.6. Подписать в установленные настоящим договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

5.2.7. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства:

5.2.7.1. Оплачивать организации, обслуживающей объект недвижимости, расходы по техническому обслуживанию, эксплуатационным и коммунальным услугам.

5.2.7.2. Поддерживать объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, осуществлять пользование объектом с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, в том числе в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25), Правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 49) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

5.2.8. В случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу письменно уведомить Застройщика. При этом уступка права требования Участником по договору допускается только после уплаты им цены договора, до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2.9. Письменно уведомить Застройщика об изменении места жительства, почтового (юридического) адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в срок, предусмотренный договором.

6.2. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.3. *Передача объекта долевого строительства Застройщиком Участнику должна быть произведена не позднее «31» мая 2021 года.* Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, при этом Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия, обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности объектов долевого строительства к передаче.

6.4. Застройщик не несет ответственности за задержку осуществления оформления права собственности Участника на объект долевого строительства, вызванную действиями исполнительных органов и органов местного самоуправления.

6.5. После передачи Участнику Объекта долевого строительства и регистрации на него права собственности, к Участнику переходит доля в праве на общее имущество, включая сети инженерно-технического обеспечения, необходимые для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; объекты инженерно-технической инфраструктуры; объекты транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары); детские, спортивные площадки, элементы благоустройства в соответствии с проектом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством РФ.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут любой из сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.2. В случае расторжения договора по инициативе Участника по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством РФ и настоящим договором, денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, возвращаются Участнику в течение 180 календарных дней с даты регистрации соглашения о расторжении договора участия в долевом строительстве.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика с момента государственной регистрации договора у Участника считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Объекта, в составе которого

находится Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке Объект.

9.2. Согласно пункту 14 статьи 8 Федерального закона от 25.12.2018 № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

9.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

9.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

9.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрации прав на объекты недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Фонд жилищного строительства»

Юридический адрес: г. Хабаровск, ул. Московская, 7, т. 457-300.

ИНН 2721160974, КПП 272101001, ОГРН 1082700000900,

Расчетный счет: 40702810220000000097 в Филиале «Хабаровский» Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» в г. Хабаровск, корр. счет: 30101810608130000716, БИК 040813716.

Директор _____ **Савин А.В.**

м.п

Участник:

ФИО, паспорт, регистрация, ИНН, Снилс, тел

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ 14 / Д5 / _____ от « _____ » _____ 2019 года

Участник:

Верно
менеджер отдела продаж

_____ **Мыльникова И.В.**

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ платежа	Срок платежа	Оплачиваемая площадь, м ²
1	В течение 5 (пяти) рабочих дней после окончания государственной регистрации настоящего договора	
	Всего	

Застройщик:

Участник:

Директор _____ А.В. Савин

М.П.

_____ **ФИО**