

« »

2021 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

ФИО (г.р., место рождения –), именуемый 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: **«Жилые дома по ул. Пионерской в Индустриальном районе г. Хабаровска», Жилой дом №3 с автостоянкой**, расположенный по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, Индустриальный район. Участок находится примерно в 13 м по направлению на юго-восток от ориентира жилое здание, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Блюхера, 8А (кадастровый номер земельного участка - 27:23:0050106:32), 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:

Жилой дом № 3 с автостоянкой	
Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	26
Общая площадь, м ²	13 033,45
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмостойкость	специальных требований к сейсмостойкости здания (сооружения) не предъявляется

1.2. Участник финансирует строительство Объекта в части **жилого помещения - _комнатной квартиры**, находящейся на __-м этаже, 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 по вышеуказанному в п. 1.1. адресу (далее Объект долевого строительства).

Условный номер Объекта долевого строительства (в соответствии с проектной декларацией) – _____.

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 графиком финансирования (Приложение №2 к настоящему договору) на расчетный счет Застройщика (ИНН 2721160974, КПП 272101001):

- расчетный счет:

2.1.1. Предварительная Цена договора составляет _____ (_____) рублей.

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: установка пластиковых окон, входной двери, монтаж систем отопления с установкой радиаторов и полотенцесушителя; электромонтажные работы, включающие в себя установку 1 розетки, 1 выключателя, 1 патрона, электрического щитка и счётчика; установка стояков водоснабжения и канализации; установка счетчиков холодного и горячего водоснабжения; установка пожарной сигнализации; выполнение штукатурных работ кирпичных стен (кроме внутренних стен санузлов); устройство подготовки под стяжку полов (кроме санузлов, балконов и лоджий); система вентиляции в соответствии с проектом; телевизионный и телефонный кабель, доведенный до этажного щитка; остекление балконов и лоджий в соответствии с проектом.

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 также иным требованиям, не позднее срока, установленного Договором.

4.2.4. Обеспечить сдачу объекта недвижимого имущества в эксплуатацию **не позднее IV квартала 2021 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 Участника 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 немотивированном отказе от его принятия Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока на приемку объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.2.5 настоящего договора, а также если заказное письмо с уведомлением возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе участников от получения письма или в связи с отсутствием участника по указанному почтовому адресу, 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.

С момента составления одностороннего акта обязательства Застройщика перед Участником по передаче объекта считаются исполненными надлежащим образом.

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 и срок службы на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику 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 порядке и в случаях, установленных законодательством.

5.1.2. Расторгнуть договор в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от площади, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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. При этом, иные требования установленные ч. 2 ст. 7 федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (о соразмерном уменьшении цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков) Участник вправе заявить не ранее чем через 60 календарных дней с момента получения Застройщиком требования о безвозмездном устранении недостатков. При отказе Участника от безвозмездного устранения недостатков путем не предоставления объекта для проведения ремонтных работ он не вправе предъявлять другие требования, установленные ч. 2 ст. 7 федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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. 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 эксплуатацию объекта 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 с приложением копии договора цессии с отметкой регистрирующего органа. 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.

Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав к другому лицу, новый Участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному Участнику, в том числе предусмотренных п. 5.4 настоящего договора, признается исполнением надлежащему кредитору.

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» марта 2022 года.* До указанного срока Застройщик вправе передать объект долевого строительства участнику долевого строительства в любое время после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности объекта к передаче не вправе отказаться от досрочной приёмки квартиры и обязан принять ее в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

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; 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

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ 13 / ДЗ / _____ от « ____ » _____ 2021 года

Участник:

ФИО

Застройщик

А.В. Савин

