

ПРОЕКТ ДОГОВОРА

Утверждаю:

 Костриков С. А.
Директор ООО «АВА»

ДОГОВОР № _____

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого здания с помещениями
общественного назначения по улице Объездной, 7, в городе Аксае,
Аксайского района, Ростовской области
(I этап строительства)**

Ростовская область, г. Аксай _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «АВА», именуемое в дальнейшем
Застройщик, в лице директора Кострикова Степана Александровича, действующего на основании
Устава, с одной стороны и

_____ и
_____ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые
вместе Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. «Застройщик» обязуется в срок до 22 февраля 2018г., своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирное жилое здание по ул. Объездной, 7, в г. Аксае, Аксайского района, Ростовской области (I этап строительства) (далее - многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2. настоящего договора «Участнику долевого строительства», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную пунктом 3.2. настоящего договора цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Объездная, 7 (I этап строительства), расположенном на земельном участке с КН 61:02:0600010:7891, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, принадлежащем Застройщику на праве аренды (субаренды), выполненная со следующими характеристиками:

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ	Здание	Условный №	Этаж	Секция	Площадь, м2

1.3 Нежилые помещения передаются Участнику долевого строительства с выполнением следующих видов работ:

- Установка входных дверей и оконных блоков конструкции из ПВХ профилей (поворотноткидных),
- Монтаж системы отопления, разводки трубопроводов выполнены из сшитого полиэтилена проложенные в гофротрубе, нагревательные приборы-стальные панельные радиаторы,
- Монтаж системы водоснабжения – ввод в помещение санузла до приборов учета
- Монтаж стояков канализации, проложены из пластмассовых канализационных труб ГОСТ 22689-89,
- Монтаж системы электроснабжения – ввод в помещение до распределительного прибора,

- Покрытие пола – нет,
- отделка стен – нет,
- отделка потолков – нет.

14. Общая площадь и номер Объекта долевого строительства будут уточнены после ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома на основании данных БТИ по фактическим обмерам. По результатам проведенных фактических обмеров площадь Объекта долевого строительства может отличаться от проектной площади не более чем на 3%, как в большую так и в меньшую сторону. При этом, если разница между размером площади Объекта долевого строительства согласно проектным данным в сравнении с результатом проведенного обмера БТИ будет превышать 3%, с учетом площади балкона с $K=1$, то есть 100%, заинтересованной стороне в тридцатидневный срок с момента обращения производится перерасчет и выплата по излишне оплаченным или недоплаченным квадратным метрам на разницу, превышающую 3% как в большую, так и в меньшую сторону. Перерасчет суммы в таком случае производится согласно методике расчета, установленной в настоящем пункте.

1.5. Передача Объекта долевого строительства «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляется после получения «Застройщиком» разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему договору.

1.6. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № RU61-502101-723-2016 от «22» декабря 2016 г., выданное Администрацией Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Застройщик» принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1 Своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом в точном соответствии с проектной документацией и в установленные графиком строительства сроки, выполнить работы по благоустройству прилегающей к многоквартирному жилому дому территории и все иные работы, предусмотренные проектной документацией.

2.1.2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

2.1.3. Осуществлять входной контроль соответствия показателей качества покупаемых материалов, изделий и оборудования требованиям стандартов, технических условий или технических свидетельств на них, указанных в проектной документации.

2.1.4. Передать «Участнику долевого строительства» по подписанному Сторонами передаточному акту Объект долевого строительства в течение одного месяца после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, но не позднее предусмотренного пунктом 4.1. настоящего договора срока. Сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, времени и месте подписания передаточного акта направляется «Застройщиком» «Участнику долевого строительства» заказным письмом или вручается лично под расписку по адресу «Участника долевого строительства», указанному в пункте 9. настоящего договора.

2.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Аксайский отдел Главного управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.6. Возвратить денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования

Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участниками долевого строительства», в случае одностороннего отказа «Участников долевого строительства» от исполнения настоящего договора по основаниям предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.1.7. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В случае просрочки внесения единовременного платежа в течение более чем двух месяцев или систематического нарушения сроков внесения платежей «Участником долевого строительства» предъявить требование о расторжении настоящего договора в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. за №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2.2. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.3. «Участник долевого строительства» принимает на себя следующие обязательства:

2.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства в объемах и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

2.3.2. Принять Объект долевого строительства от «Застройщика» в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. за № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.3.3. Не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору без письменного согласия «Застройщика», которая допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового «участника долевого строительства» в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.3.4. Заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации договор с товариществом собственников жилья (ТСЖ) этого объекта или с управляющей компанией, и вносить плату за жилое или нежилое помещение и коммунальные услуги со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.3.5. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Потребовать от «Застройщика» в случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, по своему выбору:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения цены договора;

возмещения своих расходов на устранение недостатков.

2.4.2. Участник долевого строительства обязуется в любое время обеспечить доступ к общему имуществу жильцов многоквартирного дома с целью обслуживания канализации, вентиляции, дымоходов и пр. В случае необходимости обеспечить ключом орган управления многоквартирного дома с целью сохранения доступа к общему имуществу жильцов в многоквартирном доме.

2.4.3. Отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. за №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4.4. Иметь иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего договора представляет собой сумму денежных средств, подлежащих уплате «Участниками долевого строительства» для строительства Объекта долевого строительства.

3.2 «Участник долевого строительства» вносит денежные средства за счет собственных средств для строительства Объекта долевого строительства в размере: _____ рублей. (НДС не облагается).

3.3. Указанная в пункте 3.2. сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также иные затраты Застройщика связанные с выполнением настоящего договора.

3.4. Указанная в пункте 3.2. настоящего договора сумма денежных средств вносится «Участником долевого строительства» на расчетный счет «Застройщика» после государственной регистрации настоящего договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ростовской области в срок не позднее _____ г.

3.5. Днем исполнения «Участником долевого строительства» обязательства установленных пунктом 3.4. настоящего договора считается день внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.6. «Участник долевого строительства» вправе вносить предусмотренные настоящим договором платежи досрочно только после дополнительных согласований с «Застройщиком».

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. «Застройщик» обязуется передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства» в течении 2 (двух) месяцев со дня сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Застройщик обязуется сдать жилой дом в эксплуатацию в срок не позднее 22 февраля 2018.г

4.2. По соглашению Сторон срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен в случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок и «Застройщик» не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направил «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.3. Застройщик обязан передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.4. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в п. 4.3. обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения цены договора;

возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств.

4.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором в пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

4.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае нарушения установленного пунктом 3.5. настоящего договора срока внесения платежей «Застройщик» имеет право действовать в соответствии Федеральным законом от 30.12.2004г. за №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи «Участнику долевого строительства» несет «Застройщик».

6.2. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства «Участника долевого строительства» считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.2, настоящего договора и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Существующие на день открытия наследства «Участника долевого строительства» имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства «Участника долевого строительства» в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.5. «Застройщик» принимает на себя обязательство по страхованию гражданской ответственности Застройщика в связи неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств, связанных с инвестированием средств в долевое строительство.

6.6. В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору с момента его государственной регистрации у «Участника долевого строительства» считаются находящимися в залоге земельный участок, принадлежащий «Застройщику» на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный жилой дом в соответствии со ст. 13-15 ФЗ № 214.

7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся пожары, наводнения, иные стихийные бедствия, техногенные катастрофы, иные обстоятельства, препятствующие нормальным условиям деятельности, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательства Сторон.

7.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие настоящего договора приостанавливается на срок, установленный Сторонами.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. К отношениям, вытекающим из настоящего договора, в части, не урегулированной договором, применяется законодательство Российской Федерации о долевом строительстве и защите прав потребителей.

8.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме.

8.3. Настоящий договор действует до момента исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств по договору.

8.4. Настоящий договор и (или) уступка прав требования по настоящему договору подлежат государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и считаются заключенными с момента такой регистрации.

8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по один экземпляр хранится у Застройщика, один экземпляр у Участника долевого строительства, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

ООО «АВА»,

Юридический адрес: 346720, Ростовская

область, г. Аксай, ул. Гулаева, 124,

Фактический адрес: 346720, Ростовская

область, г. Аксай, ул. Гулаева, 124,

р/сч 40702810300100001648, ОАО КБ

«Центр-Инвест»,

к/сч 30101810100000000762,

БИК 046015762, ИНН 6102062670,

КПП 610201001,

ОГРН 1156181000700,

ОКПО 24176784

«Участник долевого строительства»

Директор ООО «АВА»

С. А. Костриков

