Договор №____о долевом участии в строительстве жилья

г. Таганрог _____2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Крупнопанельное домостроение", (КПД), именуемое в дальнейшем ***"Заказчик-Застройщик"***, в лице директора ***Виктора Алексеевича Проскурня***, действующего на основании Устава, с одной стороны, и_____, дата рождения _____г., именуемый в дальнейшем ***"Участник долевого строительства"*** (далее по тексту ***"Участник"***), с другой стороны, далее именуемые при совместном упоминании в тексте настоящего Договора ***"Стороны"***, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

1.1. ***Заказчик-Застройщик*** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства, Многоквартирный жилой дом. 3-й этап строительства, количество этажей 11, общая площадь объекта 7314,73 кв.м., с наружными стенами из кирпича. Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей с одинарным стеклопакетом. Несущими являются кирпичные стены. Перегородки из блоков ячеистого бетона. Класс энергоэффективности - В+. Сейсмостойкость - 6 баллов, с инженерными сетями и благоустроенной прилегающей территорией на земельном участке 14173 кв.м. и иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Заказчика-Застройщика на привлечение денежных средств Участников для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство № 61-58-268-2016 от 14 декабря 2016г.,
- оформленное в соответствии с действующим законодательством РФ право аренды на основании: Договора аренды земельного участка от 01.02.2015г. (Кадастровый номер №61:58:0005270:536). Существующие ограничения (обременения) права: Прочие ограничения/обременения.
- проектная декларация №61-000536 от 11.09.2018г., опубликованная в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" на сайте дом.рф и застройщик-кпд.рф
- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьям 20 и 21 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".
- договор долевого участия с гражданином - "Участник долевого строительства"

1.2.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору:

- в обеспечение исполнения обязательств Заказчика-Застройщика земельный участок находится в залоге у Участника долевого строительства.
- уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд дом.рф.

1.3. ***Объект долевого строительства:*** объектом долевого строительства по настоящему договору является _____ квартира №_____, располагаемая на _____этаже, в_____подъезде, общей проектной площадью_____кв.м., которая включает в себя площадь комнаты_____ кв.м., площадь кухни_____кв.м., площадь санузла_____кв.м., площадь коридорной части_____кв.м. и площадь лоджии (веранды, балкона) с коэффициентом _____ – _____кв.м., находящаяся по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, ул. Пархоменко, 58-2. (Приложение №1).

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество

в многоквартирном доме, которая определяется в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Заказчика-Застройщика.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:

2.1. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства дает Заказчику-Застройщику согласие производить межевание и раздел земельного участка с выделением части земельного участка пропорциональную площади жилого дома, в котором находится объект долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК УПЛАТЫ:

3.1. Общая цена договора, подлежащая уплате Участником составляет _____(_____ рублей 00 копеек). и включает в себя:

- цену за квартиру, указанную в п.1.3 настоящего договора в размере _____ (_____рублей 00 копеек).
- цену за лоджию _____(_____) метров квадратных в размере _____(_____ рублей 00 копеек).
- цену за приборы учета воды на холодное и горячее водоснабжение, газовую печь и газовый счетчик в размере _____ (_____рублей 00 копеек).

Указанная в данном пункте цена договора подлежит уплате Участником, изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 3.3 настоящего договора.

3.2. При возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на земельный участок: Категория земель: Земли населенных пунктов - многоквартирные жилые дома выше 5 этажей, многоквартирные жилые дома выше 5 этажей со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, объекты инженерной инфраструктуры земельного участка, площадь 14173 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, гор. Таганрог, ул. Пархоменко, 58-2, кадастровый номер: 61:58:0005270:536, на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

3.3. Цена Договора может быть изменена Заказчиком-Застройщиком в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м.

В случае увеличения общей площади более чем на 1 кв.м. по данным фактической экспликации БТИ, Участник долевого строительства обязуется доплатить фактическую разницу в стоимости Заказчику-Застройщику, а в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., по тем же основаниям, Заказчик-Застройщик обязуется произвести возврат Участнику фактической разницы в стоимости.

3.4. Уплата цены договора за квартиру производится Участником путем перечисления денежных средств на счет Заказчика-Застройщика №40702810606003000725, в ПАО КБ "Центр-инвест", г. Ростова-на-Дону в течение двух дней с момента государственной регистрации договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН:

4.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

4.1.1. Окончить строительство 1 квартал 2020 г.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи с пакетом документов необходимых для регистрации права собственности и со следующими выполненными работами: Установка металлопластиковых окон, подоконников, отливов; Установка входной и кухонной дверей; Отопление 100%; электросчетчик,; Газовая разводка с установкой газовой плиты, газового счетчика, с установкой КТЗ; Сантехнические работы без санфаянса, без ванны, без мойки, без запорной арматуры, без разводки по квартире. С установкой водомеров.

4.1.3. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.1.4. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Заказчик-Застройщик вправе без письменного уведомления об этом Участника самостоятельно принять решение о продлении срока передачи объекта долевого строительства, но не более чем на три месяца.

4.1.5.Срок передачи объекта долевого строительства - II квартал 2020г.

4.1.6. Заказчик-Застройщик обеспечивает законность обработки персональных данных, соблюдение их конфиденциальности и безопасности процессов их обработки.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Заказчика-Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.3. Обязательства Заказчика-Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства и необходимых документов для регистрации права собственности.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными надлежащим образом с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Зарегистрировать право собственности на квартиру, в том числе получить свидетельство о регистрации права собственности, в течение 80 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4.6. По истечении 45 дней с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Заказчик-Застройщик освобождается от несения затрат по охране Объекта долевого строительства и затрат по его содержанию.

4.7. В течении месяца после сдачи жилого дома в эксплуатацию и передачи на обслуживание управляющей компании, Участник долевого строительства обязан начать оплачивать коммунальные платежи.

4.8. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принял решение о предоставлении своих персональных данных Застройщику-Заказчику и дает согласие на их обработку. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора. В перечень персональных данных Участника долевого строительства входят: фамилия, имя, отчество, дата рождения, данные адреса места жительства, данные паспорта, удостоверяющего личность, номер контактного телефона. Срок в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору три года с момента подписания настоящего договора Сторонами.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА:

5.1. Произведение перепланировки до получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не разрешается.

5.2. Участник Долевого строительства вправе предъявить Заказчику-Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Положения данного пункта применяются только в случае добросовестной и надлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства в соответствии с действующими нормами и правилами, как самого Объекта, так и общего имущества, а также установленного Заказчиком-Застройщиком оборудования, сантехнических приборов и материалов.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается 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. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ:

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Заказчику-Застройщику цены Договора.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации по действующему законодательству РФ.

7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР):

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, пожары, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:

8.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга.

8.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, - один экземпляр для Территориального органа Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Заказчик-Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью "КРУПНОПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ", 347900, г.Таганрог, Мариупольское шоссе, 27-2, р/сч 40702810606003000725, ПАО КБ "Центр-инвест", г. Ростов-на-Дону, к/сч30101810100000000762, БИК 046015762, ИНН 6165114459, КПП 615401001 , ОКПО 07192391

Участник долевого строительства –

Заказчик-Застройщик **Участник долевого строительства**

ДИРЕКТОР ООО КПД

_____В.А.ПРОСКУРНЯ **_____**