

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ПП/ММ-ГГ
г. Хабаровск «ДД» ММ ГГГГ года

Общество с ограниченной ответственностью "Зеленое поле" (ООО "Зеленое поле"), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Начальника отдела продаж и маркетинга Кушевой Надежды Сергеевны, действующей на основании Доверенности № 6 от 19.10.2016, с одной стороны, и

Гражданин (е) РФ

_____ именуемый (ые) в дальнейшем «Участник (и) долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц, на земельном участке с кадастровым номером 27:17:0329201:1896, построить 3-х этажный жилой дом с техническими полуподвальными помещениями по адресу: Хабаровский край, Хабаровский район, с. Мирное, квартал Европейский, обозначенный под № _____ в Приложении № 3 к настоящему Договору (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участникам долевого строительства в собственность указанное в п. 1.2. Договора недвижимое имущество как Объект долевого строительства.

Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является:

Объект расположен по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Хабаровский район, с. Мирное, квартал «Европейский»: запроектированы два односекционных и два трёх секционных 3-х этажных жилых дома с техническими полуподвальными помещениями. Размеры этажа в плане 14,5 м х 40,8 м и 12,6 м х 96,6 м. Конструктивная система здания – несущие кирпичные стены, ж/б монолитное перекрытие, фасад - утепление и облицовкой лицевым кирпичом. Класс энергоэффективности 2, сейсмостойкость 6 баллов.

Одно/двух/трех-комнатная квартира **первая/вторая/третья/четвертая...** при счете слева – направо относительно лестницы, площадью согласно проектной документации _____ кв. м. (с учетом площади **балкона/лоджии** _____ кв.м. с понижающим коэффициентом **03/05**), на ____ этаже дома, обозначенная под № _____ в Приложении № 1 к настоящему Договору;

Приложением № 1 к настоящему Договору являются экспликации поэтажного плана ____ этажа дома.

Приложением № 3 к настоящему Договору являются Генеральный план застройки ____ очереди.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании документов:

- разрешения на строительство RU-27517313-13 п/с от 19.09.2014 года;
- право собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи от 17.06.2014 зарегистрировано 26.06.2014 года за № 27-27-01/440/2014-553 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

- проектной декларации.

1.4. Технические характеристики Объекта долевого строительства на момент приема-передачи определены Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: _____

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - **не позднее _____ 2017 года.**

Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства Застройщиком досрочно, при этом Застройщик обязуется не позднее, чем за 14 рабочих дней до

предполагаемой даты, письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

1.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.8. Застройщик гарантирует отсутствие обременения Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве какими-либо правами третьих лиц.

2. Права и обязанности сторон.

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Соблюдать требования градостроительных регламентов.

2.1.2. Использовать земельный участок, для осуществления строительства Объекта в соответствии с проектной документацией.

2.1.3. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

2.1.5. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный **п. 1.6** договора, по акту приема-передачи.

2.1.6. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования по целевому назначению.

2.1.8. **Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.**

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

2.2.1. Уплатить Застройщику денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

2.2.2. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

2.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Объекта, немедленно заявить об этом Застройщику.

2.2.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, в срок не более десяти рабочих дней с даты подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.5. После подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства вступить в члены Товарищества собственников жилья (обслуживающей компании), и после ввода Объекта в эксплуатацию заключить договоры на содержание, техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг Объекта долевого строительства.

2.2.6. С даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести расходы на содержание и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, а также оплачивать коммунальные услуги.

2.2.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу считаются направленными Застройщиком должным образом.

2.2.8. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение, снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.) В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные

последствия, связанные с этим - риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрации в соответствующих органах в полном объеме возлагается на Участника долевого строительства.

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после его передачи Участнику долевого строительства.

2.3.2. В отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, реализовать Объект долевого строительства в пользу третьих лиц на условиях по своему усмотрению.

При этом Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства полученные от него по Договору денежные средства, за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства, в срок не более десяти банковских дней с даты реализации Объекта долевого строительства третьим лицам.

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Обратиться в бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

2.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, только в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости».

2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Цена договора.

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора включает суммы денежных средств, расходуемых на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства в том числе вознаграждение Застройщика в размере 3 (три) процента Цены Договора.

3.3. На момент подписания настоящего Договора Общая стоимость Объекта долевого строительства составляет _____) рублей 00 копеек.

3.4. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора, составляет – _____;

3.5. Расчет с Застройщиком, по уплате Общей стоимости Объекта долевого строительства, в размере _____ осуществляется Участником долевого строительства в течение трех рабочих дней после государственной регистрации договора долевого участия.

3.6. Денежные средства уплачиваются Участником долевого строительства путем их внесения в кассу Застройщика, либо путем их перечисления по следующим реквизитам: расчетный счет № 40702810370000020330 в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России», кор. счет 3010181060000000608, БИК 040813608.

Получатель - Общество с ограниченной ответственностью "Зеленое поле", ИНН 2723171259, КПП 272301001.

В платежных документах в качестве основания платежа указывается: «оплата стоимости Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве _____, в том числе вознаграждение Застройщика».

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после полной уплаты Застройщику денежных средств, предусмотренных Договором.

3.7. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Перерасчет стоимости Объекта долевого строительства не производится, если по результатам обмера фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, менее чем на 3 (три) процента.

Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства больше площади, указанной в п. 1.2 договора на три процента и более, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за каждый квадратный метр разницы фактической площади и площади, указанной в п. 1.2. Договора согласно стоимости квадратного метра, указанной в п. 3.4. настоящего Договора.

В случае оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства в полном размере, если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства меньше площади, указанной в п. 1.2 договора на три процента и более, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства определяемые из стоимости квадратного метра, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, за каждый квадратный метр разницы фактической площади и площади, указанной в п. 1.2. Договора. Данное условие не действует в случае неполной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства.

Внесение Участником долевого строительства доплаты либо возврат Застройщиком денежных средств, будет осуществляться Стороной не позднее тридцати календарных дней с даты оформления результатов обмера фактической площади Объекта долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет соответствующей стороны.

3.8. Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему Договору, и оставшиеся у Застройщика после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, являются дополнительным вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.

3.9. В общую цену Объекта долевого строительства входит см. приложение №2.

4. Гарантии качества.

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 лет с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства составляет три года с даты подписания передаточного акта.

4.2. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, установленном законом.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора, до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

4.4. 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.

5. Передача объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в Объекта в эксплуатацию.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.6. С даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, обязательства по содержанию Объекта долевого строительства, включая оплату коммунальных услуг, а также обязательства по управлению общим имуществом многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

5.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, передача Объекта долевого строительства будет осуществлена Застройщиком в порядке, установленном ст. 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ, с учетом положений п. 2.3.2. настоящего Договора

6. Расторжение договора.

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

6.2. 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.

6.3. При условии надлежащего исполнения застройщиком требований закона и своих обязательств перед участником долевых отношений, покупатель недвижимости не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора без обращения в судебные органы (пп. б п. 10 ст. 1 ФЗ № 304).

7. Уступка прав требований по договору.

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или (при неполной оплате цены договора) одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном **Гражданским кодексом** Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим **законодательством** Российской Федерации.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

8. Ответственность сторон.

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне в полном объеме причиненные убытки.

8.2. В случае нарушения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, стороны несут ответственность в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге Объект долевого строительства как объект незавершенного строительства.

9.2. Стороны определили, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства удовлетворяет свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, за счет залогового имущества, служащего обеспечением обязательств Застройщика.

9.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим **законодательством** Российской Федерации.

9.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

9.5. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застрахована в Обществе с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» ИНН 7743014574 КПП 623401001, 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ, к/с 30101810700000000187 БИК 044525187. Договор страхования заключен в пользу Участника долевого строительства.

9.6. Участник долевого строительства ознакомлен с Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ООО "Страховая компания "РЕСПЕКТ".

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т. д.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств, извещать другую Сторону в срок не позднее двух недель.

10.4. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств будут служить документы соответствующих организаций.

11. Заключительные положения.

11.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Управления Росреестра по Хабаровскому краю.

11.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

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

11.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

11.6. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим **законодательством** Российской Федерации.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО "Зеленое поле"

680020, Хабаровский край, г. Хабаровск,

ул. Волочаевская ул, 83 оф. 9

ОГРН 1142723003103

ИНН 2723171259, КПП 272301001

р/с № 40702810370000020330 в

Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк

России», кор. счет 30101810600000000608

БИК 040813608

Участник долевого строительства:

Начальник отдела продаж и маркетинга

Гражданин РФ

_____ Н.С. Кушевская

_____ ФИО

План этажа дома

Застройщик:
ООО "Зеленое поле"
680030, Хабаровский край, г. Хабаровск,
ул. Волочаевская ул, 83 оф. 9
ОГРН 1142723003103
ИНН 2723171259, КПП 272301001
р/с № 40702810370000020330 в
Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк
России», кор. счет 30101810600000000608
БИК 040813608
Начальник отдела продаж и маркетинга

Участник долевого строительства:
Гражданин РФ

_____ Н.С. Кушевская

Техническое состояние Объекта долевого строительства

<i>Конструкции, оборудование</i>	<i>Требования</i>
Окна и балконная дверь	3-х камерный профиль ПВХ, с 2-х камерным стеклопакетом, без установки подоконной доски и откосов. Москитная сетка.
Двери	Металлическая входная, без отделки. Внутренние двери не устанавливаются.
Потолки	Без отделки
Стены	Стены и перегородки из кирпича – штукатурка; Перегородки из ГВЛ – без штукатурки; В санузлах – без штукатурки; Без отделки дверных откосов.
Полы	Цементно-песчанная стяжка, кроме балконов и лоджий; В санузлах – устройство гидроизоляции, стяжки.
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 – водяное через радиаторы отопления. Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением через окна и двери. Холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение - централизованное, через собственные сети. Телефонизация и телевидение – сторонние провайдеры. Коллективная антенна отсутствует.

Застройщик:

ООО "Зеленое поле"

680030, Хабаровский край, г. Хабаровск,

ул. Волочаевская ул, 83 оф. 9

ОГРН 1142723003103

ИНН 2723171259, КПП 272301001

р/с № 40702810370000020330 в

Дальневосточный банк ОАО «Сбербанк

России», кор. счет 30101810600000000608

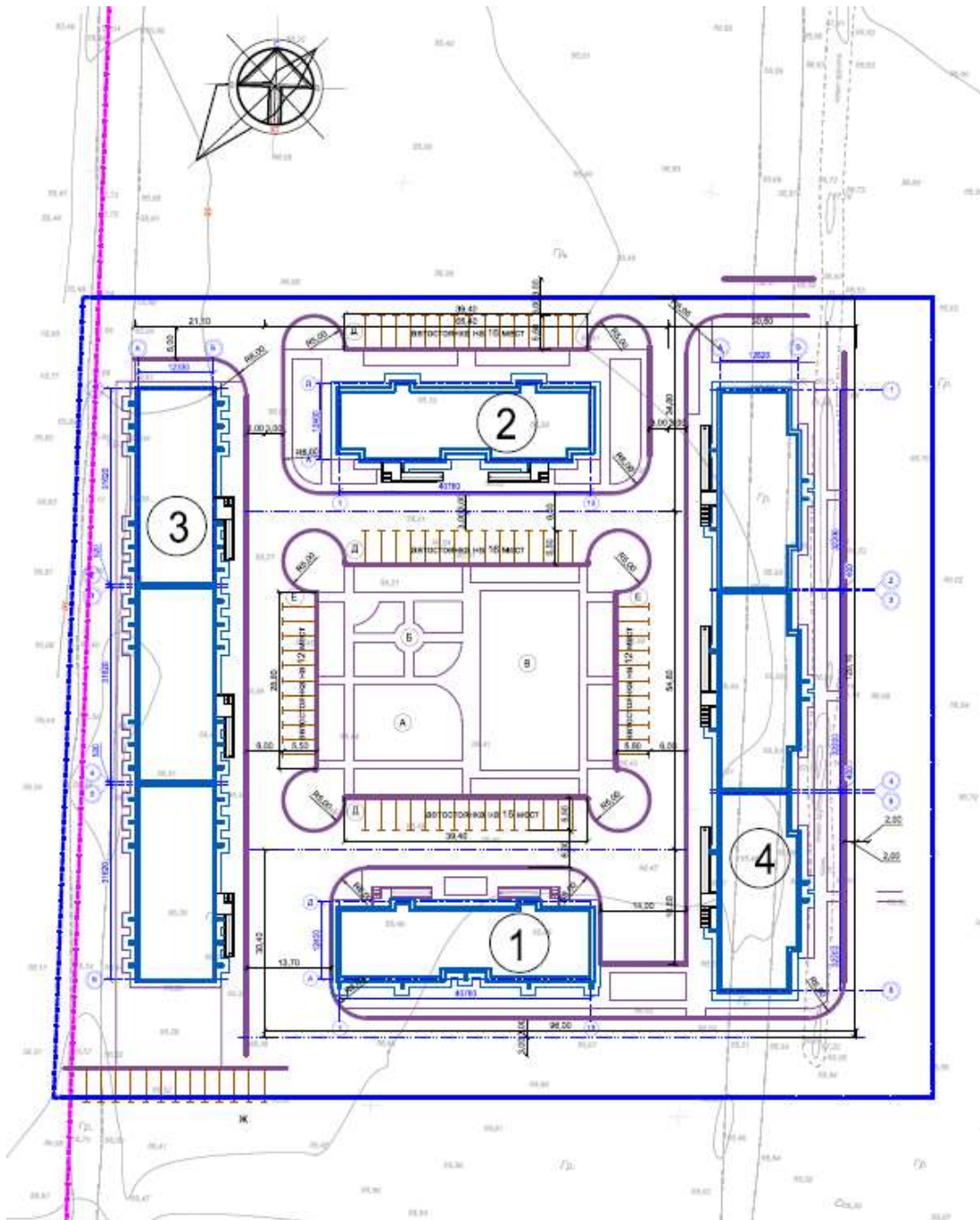
БИК 040813608

Начальник отдела продаж и маркетинга

_____ Н.С. Кушевская

Участник долевого строительства:

Гражданин РФ



Менеджер отдела продаж

Гражданин (е) РФ

_____ Н.С. Кушевская

_____ ФИО