

Образец
Договор участия в долевом строительстве № 1

Город Курск.

« ___ » _____ две тысячи семнадцатого года.

Муниципальное казенное предприятие «Управление капитального строительства администрации города Курска», в лице директора Фомкина Романа Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик, с одной стороны, и _____, действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», 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" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **г. Курск, проспект Дружбы, Жилой дом № 5.** (далее по тексту – **Дом**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства (далее по тексту – **Объект**), определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить указанную договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- Решение Комитета по управлению имуществом Курской области N 01-18/442 от 28.03.2011 г.;
- Договора № 3547-11ю аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и расположенном на территории города Курска от 13.05.2011 г.;
- разрешения на строительство № 46-Ru46302000-3387-2016 от 29 ноября 2016 года, выданного Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска;
- проектной декларации, опубликованной (содержащейся) на WEB-странице в Интернете на официальном сайте по адресу: <http://www.gkdrugba.ru>.

1.3. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

1.4. Объектом долевого строительства является:

- однокомнатная квартира **№ 1**, общей инвестируемой площадью **42,56** кв.м., площадью по проекту **40,49** кв.м., жилой площадью **17,88** кв.м., расположенная на **1-ом** этаже **Дома**. В состав инвестируемой площади входит площадь лоджии, общая площадь которой (ых), определена с применением понижающего коэффициента 0,5, составляет **2,07** квадратных метра, **Дома**.

Адрес Объекта, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере **1 404 480-00 (Один миллион четыреста четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек, из расчета 33 000-00 (Тридцать три тысячи) рублей 00 копеек за один метр квадратный**, в порядке и в сроки, установленные **разделом 2** настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, принять Объект в собственность.

1.6. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в ноябре 2018 года и передать Объект Участнику долевого строительства в течении первого квартала 2019 года, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, если иное не предусмотрено законом или договором.

Изменение, предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.7. Государственная регистрации настоящего договора и права собственности на Объект осуществляется Участником долевого строительства за свой счет самостоятельно, и при расчете размера (суммы) денежных средств, указанного в **пункте 1.5.** настоящего договора, не учитывается.

1.8. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

При получении указанного извещения Участник долевого строительства обязан сообщить Застройщику свое мнение в письменном виде в течение 10 дней после получения извещения.

При отсутствии мнения Участника долевого строительства по указанному вопросу Застройщик вносит изменения в настоящий договор в соответствии с действующим законодательством.

1.9. Объект, указанный в **пункте 1.4.** настоящего договора, передается Участнику долевого строительства без осуществления отделки, а именно: произведена заделка цементным раствором технологических и монтажных отверстий, выполнена подводка стояков инженерных коммуникаций, с выдачей приборов учета расхода холодной и горячей воды, электроэнергии, выполнены электромонтажные работы без установки фурнитуры, произведен монтаж системы отопления, оконные проемы заполнены оконными блоками ПВХ, входной дверной блок с полотном.

1.10. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено договором и (или) законом.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено законом (и)или договором.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства в размере **1 404 480-00 (Один миллион четыреста четыре тысячи четыреста восемьдесят) рублей 00 копеек,** Участник долевого строительства вносит в кассу Застройщика и(или) перечисляет на расчетный счет в нижеуказанные в срок до 31 декабря 2018 года.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости долевого строительства Объекта считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме в кассу и (или) на расчетный счет Застройщика.

2.2. Размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для долевого строительства Объекта, определенный в **пункте 1.5.** настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит. Размер (сумма) денежных средств, подлежащий уплате Участниками долевого строительства, может быть изменен в случаях, предусмотренных в **пункте 2.3.** настоящего договора.

2.3 В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки и несет иные обязательства, установленные ГК РФ для сторон - участников договора.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, если иное не предусмотрено договором, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта, отвечающего характеристикам, указанным в **пунктах 1.4., 1.9.** настоящего договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Предельный срок гарантии качества Объекта составляет 5 лет и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию.

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

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

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на

обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию;

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема - передачи в срок, установленный условиями настоящего договора;

4.1.3. Представить в орган по государственной регистрации документы, имеющиеся у Застройщика и, необходимые для регистрации настоящего договора, права собственности Участникам долевого строительства на Объект и взаимосвязанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Дома;

4.1.4. Передать Объект соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения;

4.1.5. До момента ввода Дома в эксплуатацию и оформления акта приема-передачи Объекта обеспечить Участнику долевого строительства беспрепятственный доступ на Объект

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки установленные условиями настоящего договора;

4.2.2. В срок установленный настоящим договором принять Объект от Застройщика;

4.2.3. Оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, связанным с Объектом и общим имуществом Дома. Участник долевого строительства начинает производить указанные платежи с момента подписания акта приема-передачи Объекта на основании счетов эксплуатирующей (коммунальной) организации;

4.2.4. Не вносить несанкционированных изменений в планировку Объекта;

4.2.5. Уведомить Застройщика об уступке права требования Объекта третьему лицу, путем составления договора с участием Застройщика (3-х стороннего договора) с обязательным указанием в договоре о взаиморасчетах по договору.

4.3. По соглашению Сторон, достигнутому в рамках настоящего договора, Участник долевого строительства обязан зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области и нести все расходы связанные с его государственной регистрацией.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность предусмотренную Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего договора.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

5.5. Застройщик не несет ответственности за не своевременную сдачу объекта в собственность в случаях прямо предусмотренных в законе и в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств и иных обстоятельств, значительно влияющих на разумный контроль сторон на сроки выполнения обязательств и влекущие перенос выполнения обязательств на время соразмерное действию этих обстоятельств. Невозможность надлежащего исполнения обязательств Застройщиком вследствие чрезвычайных и непредотвратимых при сложившихся условиях обстоятельств, устанавливается сторонами, а в случае спора судом.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему договору третьему лицу. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 10 (Десяти) дневный срок с момента перехода прав.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до момента его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства и не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта и о последствиях бездействия участника долевого строительства предусмотренного настоящим договором.

При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем 14 дней и позднее чем за 1 месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в течении 7 рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2-х двух месяцев со дня предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства и считается исполнившим свои обязательства по настоящему договору – при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Любые сообщения, в том числе уведомления, извещения, требования, предупреждения, заявления и претензии, предусмотренные законом и настоящим договором (далее – **сообщения**), направляются сторонами по адресам, указанным в настоящем договоре.

Сообщение считается доставленным стороне настоящего договора и в том случае, когда оно было направлено, но не было фактически получено адресатом по обстоятельствам, зависящим от него, в том числе, но не исключительно:

- адресат отказался от получения сообщения и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением сообщения, о чем организация почтовой связи уведомила другую сторону договора об истечении срока хранения почтовой корреспонденции;
- сообщение не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила другую сторону договора;
- сообщение вручено представителю стороны по договору, имеющему полномочия представлять ее интересы при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях своего адреса места нахождения и других обязательных реквизитов не позднее трех дней с даты их изменения и несут риск неблагоприятных последствий такого не извещения.

7.4. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участников долевого строительства.

7.5. С момента регистрации настоящего договора право аренды земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

8. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору.

8.1. Исполнение Застройщиком обязательств по договору обеспечивается залогом (пункт 8.2) и страхованием гражданской ответственности Застройщика (пункт 8.3).

8.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства Дома и строящийся на этом земельном участке Дом и (или) иной объект недвижимости.

Основания и порядок обращения взыскания на предмет залога устанавливаются Федеральным законом 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».

8.3. Наряду с залогом (пункт 8.2) исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика.

Гражданская ответственность Застройщика по договору за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства застрахована- ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ (ПОЛИС) № _____ заключенные между Застройщиком (Страхователь) и ООО «СК

«РЕСПЕКТ»,390023, Рязанская область,г.Рязань,ул.Есенина,д.29, ИНН 7743014574 , ОГРН 1027739329188.

Условия страхования определяются правилами страхования, утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных Федеральным законом 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».

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания обеими сторонами и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ. За исключением условий пункта 1.8. настоящего договора, все изменения настоящего договора оформляются путем подписания соглашения в простой письменной форме в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из сторон и экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

10. Реквизиты и подписи сторон:

**10.1. «Застройщик»: Муниципальное казенное предприятие
«Управление капитального строительства администрации города Курска»
ИНН 4632005459, КПП 463201001.**

Место нахождения / почтовый адрес: 305016, г. Курск, ул. Советская, 47 А.

Банковские реквизиты: р/с 40702810200520000930 в Курском филиале ОАО «Банк Москвы» г. Курск, к/с 30101810000000000728, БИК 043807728.

Телефон/факс: (4712) 54-95-58

Директор
м.п.

_____ **Р.В. Фомкин**

10.2. «Участник долевого строительства»:

**Общество с ограниченной ответственностью «Декор»
ИНН 4632033537, КПП 463201001.ОГРН 1044637043550**

Место нахождения / почтовый адрес: 305000, г. Курск, ул. Дзержинского, 9 А.

Банковские реквизиты: р/с 40702810933020104307 в Курском отделении № 8596 Сбербанка г. Курск, к/с 30101810300000000606, БИК 043807606.

Телефон/факс: (4712) 56-14-76

И.о. генерального директора
м.п.

_____ **О.В. Тищенко**