

**ДОГОВОР
ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№**

г. Белово _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТ-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Рябчикова Юрия Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими и (или) привлеченными силами:

1.1.1. Построить (создать): 9-ти этажный 67-квартирный жилой дом по адресу (строительному): Кемеровская область, г. Белово, ул. Советская, д. №41В (далее - Дом) на земельном участке с кадастровым номером 42:21:0108010:518, площадью 4 476 м², категория земель – земли населенных пунктов (далее – Земельный участок).

Земельный участок находится по адресу (адресные ориентиры): Кемеровская область, г. Белово, ул. Советская, 41 (район БифКемГУ)

1.1.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства – в 9-ти этажном 67-квартирном жилом доме д. №41В: **квартиру**

№ _____ - состоящая из _____ комнат (ы), общей проектной площадью (с учетом площади лоджии/балкона) _____ кв.м., общей проектной площадью (без учета площади лоджии/балкона) _____ кв.м., в том числе жилой площадью _____ кв.м., расположенная на _____ этаже (далее – Жилое помещение);

Характеристика (паспорт отделки) Жилого помещения указана в приложении №1 к настоящему Договору.

Планировка Жилого помещения указана в приложении №2 к настоящему Договору.

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Жилое помещение по акту сдачи-приемки при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию для его оформления, в _____ собственность: _____

1.3. После регистрации права собственности на жилых помещений в нем будут проживать _____

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена настоящего Договора равна стоимости Жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, что составляет _____

Указанная квартира приобретается Покупателем у Продавца за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (именуемым в дальнейшем Кредитор), согласно Кредитного договора _____ заключенного в городе Белово Кемеровской области между _____ и **Кредитором (именуемый в дальнейшем Кредитный договор)** и передается в залог **Кредитору** в счет обеспечения исполнения обязательств по вышеуказанному **Кредитному договору**».

2.1.1. «Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии со ст. 77 Федерального закона 'Об ипотеке (залоге недвижимости)' от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств Участника долевого строительства, принятых по кредитному договору с Банком, считается находящимся в залоге у Банка в силу Закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залому является Банк. Права Залогодержателя удостоверяются закладной, которая будет оформляться при регистрации права собственности настоящего жилого помещения.

Залог имущественных прав (прав требования) в силу закона Участника долевого строительства, согласно ст. 77 Федерального закона 'Об ипотеке (залоге недвижимости)' от 16.07.1998г. № 102-ФЗ в пользу Банка возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства на следующих условиях:

- сумма в размере _____ оплачивается Застройщику за счет собственных средств в течение 5 (пяти) банковских дней после регистрации настоящего договора долевого участия в строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- сумма в размере _____ оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова, 19 (далее – Банк), полученных по Кредитному договору, заключенному между Участником долевого строительства и Банком в г. Белово, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

2.3. Цена настоящего Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого помещения и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

2.4. Если общая площадь Жилого помещения по результатам обмера органов, осуществляющих учет объектов недвижимости, окажется больше, чем указано в п.1.1.2. настоящего Договора, цена настоящего Договора подлежит перерасчету в случае предъявления соответствующего требования Застройщиком Участнику долевого строительства.

3. Обязанности сторон.

3.1. Участник долевого строительства обязан:

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в соответствии с условиями, указанными в разделе 2 настоящего Договора.

3.1.2. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора от своего имени и от имени Застройщика по доверенности обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации настоящего Договора (в том числе экземпляра Застройщика).

3.1.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента оплаты Договора, представить Застройщику копию платежного поручения, подтверждающего оплату настоящего Договора, копия остается у Застройщика, а оригинал возвращается Участнику долевого строительства.

3.1.4. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения, указанного в п. 3.2.2. настоящего Договора, принять от Застройщика Жилых помещений по акту приема-приемки.

3.1.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента принятия Жилого помещения обратиться в органы, осуществляющие учет объектов недвижимого имущества для получения технической документации (технического плана и кадастрового паспорта) на Жилых помещений.

3.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней после получения технической документации, но не позднее 2 (двух) месяцев с момента принятия Жилого помещения обратиться с заявлением в орган, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним для регистрации права собственности на Жилых помещений;

3.1.7. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения своего адреса (как фактического, так и адреса регистрации), места работы, номера (ов) мобильного, домашнего, рабочего телефонов, фамилии, имени, отчества, возникновении иных обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору, уведомит о произошедших изменениях Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении или путем передачи письма под роспись непосредственно Застройщику.

3.1.8. Нести бремя содержания Жилого помещения (в частности: оплачивать коммунальные платежи и иные обязательные платежи) с момента фактического получения его от Застройщика.

3.1.9. Возместить Застройщику почтовые расходы, понесенные в связи с отправкой сообщения, указанного в п. 3.2.2. настоящего Договора, в пределах утвержденных тарифов, действующих на момент отправки сообщения. Срок для исполнения Участником долевого строительства указанной обязанности – не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления Застройщиком соответствующего требования.

3.1.10. Не проводить в Жилом помещении и в самом Доме без письменного согласия Застройщика работы, которые затрагивают фасад, кровлю, и вентиляционные каналы Дома, его элементы, в том числе: установка снаружи любых устройств и сооружений, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада, кровли и вентиляционных каналов Дома.

3.1.11. При обнаружении недостатков в Жилом помещении в пределах гарантийного срока известить об этом Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента их обнаружения. Выявленные недостатки подлежат устранению Застройщиком в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента составления сторонами акта выявленных недостатков, если иной срок для устранения недостатков не будет установлен по обоюдному согласию сторон.

3.1.12. Не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. Использовать денежные средства, направленные Участником долевого строительства на строительство Дома, строго по целевому назначению.

3.2.2. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи Жилого помещения направить Участнику долевого строительства о необходимости принятия Жилого помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, либо вручить под роспись указанное сообщение лицу, определенному Участником долевого строительства в п. 7.2. настоящего Договора, явившемуся к Застройщику лично для получения данного сообщения.

3.2.3. Передать Участнику долевого строительства Жилых помещений, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4. Срок завершения строительства Дома и передача жилого помещения Участнику долевого строительства

4.1. Передача Застройщиком Жилого помещения и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому акту сдачи-приемки после завершения строительства Дома (далее понятие «завершение строительства Дома» равнозначно понятию «ввод Дома в эксплуатацию»).

4.2. Передача Жилого помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

4.3. Срок завершения строительства не позднее 31 июля 2018 года, при этом Застройщик оставляет за собой право на завершение строительства досрочно.

4.4. Срок передачи Застройщиком Жилого помещения Участнику долевого строительства по акту сдачи-приемки после завершения строительства Дома не позднее 31 октября 2018 года.

5. Гарантийный срок на Жилых помещений

5.1. Гарантийный срок на жилых помещений, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Жилого помещения, устанавливается сроком на 5 лет.

Гарантийный срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется со дня завершения строительства Дома (с даты разрешения на ввод Дома в эксплуатацию).

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого помещения, устанавливается сроком на три года.

Гарантийный срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства несет ответственность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ « об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации.

В связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему договору виновная сторона обязан уплатить другой стороне предусмотренные указанным федеральным законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика в связи с неисполнением обязательств по настоящему Договору Участником долевого строительства или по инициативе Участника долевого строительства (за исключением права Участника долевого строительства отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным указанным федеральным законом), Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, в том числе возместить расходы Застройщика по:

-оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, соглашения о расторжении настоящего Договора;

-оплате страховой премии страховщику, указанному в п. 8.2.1. настоящего Договора, по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

6.2. В случае просрочки исполнения обязанностей, указанных в п.п. 3.1.2-3.1.4, 3.1.3-3.1.10 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 0,1% от цены настоящего договора, за каждый день просрочки исполнения обязанностей.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение настоящего Договора, если докажут, что это было вызвано действием непреодолимой силы, то есть форс-мажорными обстоятельствами. К ним относятся стихийные бедствия; военные действия; массовые общественные беспорядки; пожары; наводнения; сложные климатические условия для данного климатического пояса, при которых строительные работы не производятся; выявленные в ходе строительства Дома сложные грунтовые условия, влияющие на сроки строительства; действия государственных органов, препятствующие исполнению или надлежащему исполнению принятых сторонами обязательств.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будет действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Жилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли в результате нормального износа Жилого помещения или его частей, нарушения требований 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.

7. Заключительные положения.

7.1. При заключении настоящего Договора стороны исходили из того, что свидетельством качества строительства Жилого помещения является соответствие утвержденной проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное актом государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством Дома, оформленным в установленном порядке.

7.2. Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора определяет лицо, которому Застройщик направляет (вручает лично под роспись) все письменные сообщения (уведомления) в связи с исполнением настоящего Договора – таким лицом является _____, которому Застройщик будет направлять переписку (почтовый адрес, контактный номер телефона данного лица, указан в разделе «Подписи сторон» настоящего Договора).

7.3. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу его персональных данных, содержащихся в настоящем договоре:

- в страховую организацию ООО «ПРОМИНСТРАХ» с целью страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему договору.

7.4. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, либо вытекающими из него, том числе касающиеся его исполнения, нарушения или недействительности, подлежат рассмотрению:

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств.

7.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для застройщика, два для Участника долевого строительства, один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика

8.1. Залог в силу закона:

8.1.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге право аренды Застройщика на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома.

При этом Застройщик вправе без согласия Участник долевого строительства возводить на Земельном участке в установленном порядке объекты инфраструктуры (здания, сооружения: трансформаторные подстанции, сети и др.) Указанные объекты инфраструктуры не будут находиться в залоге в силу закона у Участника долевого строительства.

8.1.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Жилого помещения в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ, такое помещение считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

8.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору:

8.2.1. Застройщиком заключается договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче жилого помещения по договору (далее – договор страхования) со страховой организацией – ООО «ПРОМИНСТРАХ» (далее – страховщик), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным статьей 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2014г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.2.2. застройщик довел до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства принял к сведению условия страхования, а также сведения о страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

8.2.3. Выгодоприобретателями по договору страхования являются граждане и юридические лица (за исключением кредитных организаций), денежные средства которых привлекались в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2014г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) объекта долевого строительства по договору, предусматривающему передачу жилого помещения. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

8.2.4. Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с риском наступления его ответственности перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

8.2.5. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Жилого помещения по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

- вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 30 декабря 2014г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов в размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

Подписи сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение №1
к договору об участии в долевом строительстве
№ФЛ/41ВСов-6
от 15.06.2017г.

П А С П О Р Т
типовой самоотделки квартиры жилого дома

ПОТОЛОК	Железобетонная плита с расшивкой швов
СТЕНЫ спальни, общей комнаты, прихожей	Железобетонная плита с расшивкой швов и штраб
СТЕНЫ кухни	Железобетонная плита с расшивкой швов и штраб
ДВЕРИ	Входные в квартиры – металлические
ПОЛЫ на 2 - 9 этажах – жилые помещения, кухни, прихожей, коридоры,	Железобетонная плита
ПОЛЫ ванной и санузла на 2-9 этажах	Железобетонная плита
ОБОРУДОВАНИЕ ванной	-
ОБОРУДОВАНИЕ санузла	Водомерные счетчики
ОБОРУДОВАНИЕ кухни	-
БАЛКОН	С металлическим ограждением
МЕЖКОМНАТНЫЕ ПЕРЕГОРОДКИ (спальня, кухня-столовая)	-

Директор
ООО «МОНОЛИТ-СТРОЙ»:

Рябчиков Ю.Б.

Участник долевого строительства:

Куковякин В. А.

Бринева Н.П.

Приложение №2
к договору об участии в долевом строительстве
№ФЛ/41ВСов-6
от 15.06.2017г.

ПЛАН КВАРТИРЫ

Директор
ООО «МОНОЛИТ-СТРОЙ»:

Рябчиков Ю.Б.

Участник долевого строительства:

Куковякин В. А.

Бринева Н.П.