

**ПРОЕКТ
ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

№ ____ / ____ / ____

Курская область г. Железногорск

« ____ » _____ 2018 г.

Акционерное общество «Завод ЖБИ-3», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Хорева Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ин) _____ ФИО, дата рождения: _____, место рождения: _____, Паспорт гражданина(ки), _____, выдан _____, место регистрации: по месту пребывания: _____,

или

Юридическое лицо (наименование, форма собственности) в лице _____, действующего (ей) на основании _____

именуемый(ая) в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и /или/ с привлечением других лиц построить многоквартирный дом – **блок секцию 1А, с помещениями общественного назначения по адресу: РФ, Курская область г. Железногорск, микрорайон №15, жилой дом №1 (строительный)** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, передать Участнику долевого строительства «Объект долевого строительства», определенный в пункте 1.3. настоящего Договора.

1.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком в адрес Участника долевого строительства в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору имеет следующие индивидуальные характеристики: _____ **комнатная квартира № _____, общей проектной площадью _____ кв.м., жилой площадью _____ кв.м., площадью балкона /лоджии/ _____ кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов: для балконов – 0,3; для лоджий – 0,5) расположенная в _____ подъезде на _____ этаже жилого дома - блок секции 1А с помещениями общественного назначения, по строительному адресу: РФ, Курская область г. Железногорск, микрорайон №15, жилой дом №1 (строительный).**

Многоквартирный жилой дом- «Объект долевого строительства» имеет следующие основные характеристики: количество этажей – 15, количество блок секций – 1, количество квартир – 104, в том числе однокомнатных – 52, двухкомнатных – 39, трехкомнатных – 13, общая площадь квартир – 6157,02 квадратных метров, жилой площадью квартир – 3193,03 квадратных метров, площадь жилого здания - 7873,67 квадратных метров, строительный объем – 32496,30 кубических метров, общая площадь застройки – 580,30 квадратных метров; общая площадь помещений общественного назначения – 213,7 квадратных метров.

Кирпичная блок – секция 1А в осях 3–4 жилого дома № 1 с помещениями общественного назначения запроектированы с наружными несущими и самонесущими стенами и внутренним сборным железобетонным каркасом.

Жёстким ядром в здании, обеспечивающим устойчивость и пространственную неизменность здания, являются наружные стены с внутренней частью стены из силикатного кирпича М 150 с облицовкой (наружная часть кладки) лицевым керамическим кирпичом М 100 F 75 на цементно – песчаном растворе М 100, выполненные из кладки на гибких связях, стены лестничной клетки, выполненные сплошной кладкой толщиной 380мм из силикатного кирпича М 150 на цементно – песчаном растворе М 100. Опирающие сборные железобетонные ригели на наружные стены и колонны предусмотрено шарнирным. Для

уменьшения деформаций кладки в месте опирания ригелей предусматривается выполнение армированной колонны в теле кладки, заполняемой керамзитобетоном.

Применение внутреннего сборного каркаса дает возможность свободной планировки и экономии строительных материалов.

Наружные стены выполнены с кладкой на гибких связях, облицовка из керамического кирпича устанавливается на сборные железобетонные балки, заведённые во внутреннюю версту кладки. Сборные железобетонные балки, предназначенные для опирания наружной версты кладки, устанавливаются через два этажа. Между наружной и внутренней верстой кладки предусматривается укладка утеплителя из пенополистирола ПСБс 25. Наружная и внутренняя верста кладки соединяются гибкими связями из арматуры, защищёнными слоем цементного раствора.

Плиты перекрытия круглопустотные h=220мм по серии 1.141-1.

Сборные железобетонные колонны 400x400мм и ригели 660x450мм(h) на основе серии 1.020-1/83.

Фундаменты - сборные железобетонные забивные сваи с монолитным железобетонным ростверком.

На ростверк под сборные железобетонные колонны предусмотрена установка сборных железобетонных фундаментных стаканов. По монолитному ленточному ростверку предусматривается монтаж стен техподполья из сборных бетонных блоков ниже уровня земли и сплошной кладки из полнотелого керамического кирпича с маркой согласно проекта выше уровня земли до отм. 0,000. С отметки 0,000 и выше наружные стены выполнены из кладки на гибких связях с утеплителем из пенополистирола ПСБс 25, стены лестничной клетки, выполненные сплошной кладкой толщиной 380мм.

Кровля жилых домов – плоская рулонная с внутренним водостоком.

Утеплитель принят на покрытии из пенополистирола ПСБ-С50.

Чердак тёплый.

Класс энергоэффективности - С(нормальный).

Сейсмостойкость – 6 баллов.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

2.1. На момент заключения настоящего договора Застройщик гарантирует свое право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирного дома – секция 1А, строящегося на земельном участке с кадастровым № 46:30:000015:1637 по адресу: **РФ, Курская область г. Железногорск, микрорайон №15, жилой дом №1 (строительный)** в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.2. Производство строительных работ и использование земельного участка с кадастровым № 46:30:000015:1637 с местоположением: **Курская область г. Железногорск, микрорайон №15**, осуществляется Застройщиком на основании следующих документов:

- разрешения на строительство № 46-301000-1/И-2016 выдано 28 декабря 2016 г. Администрацией города Железногорска.

- договора аренды земельного участка № 22 от 09 февраля 2015 г., зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области 03 марта 2015 г. за номером государственной регистрации 46-46/007-46/007/003/2015-880/1.

2.3. Обеспечение Застройщиком обязательств по настоящему договору за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства осуществляется путем внесения денежных средств в компенсационный фонд строительства «Фонд защиты прав – участников долевого строительства»

2.4. Застройщик гарантирует свое право на заключение настоящего договора на основании Заключения № 2 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным 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» выданное Комитетом строительства Курской области.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Обеспечить возведение многоквартирного жилого дома строящегося по адресу: **РФ, Курская область г. Железногорск, микрорайон №15, жилой дом №1 (строительный)** на земельном участке с кадастровым **46:30:000015:1637**, в точном соответствии с проектной документацией и в установленные настоящим Договором сроки.

3.1.2. Обеспечить подключение многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, а также выполнить все иные работы (в т.ч. по благоустройству прилегающей территории), необходимые для сооружения и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, строго по целевому назначению.

3.1.4. На протяжении всего срока строительства многоквартирного жилого дома, контролировать ход и качество работ по строительству, а также по требованию Участника долевого строительства сообщать любую информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта долевого строительства.

3.1.5. Получить разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и оформление соответствующей разрешительной документации не позднее 22 июля 2018 г..

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических, градостроительных регламентов и проектной документации по Акту приема-передачи, не позднее 2 квартала 2021 г.

3.1.7. Вручить Участнику долевого строительства специальную инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую информацию о правилах его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий при передаче Объекта.

3.1.8. Совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

3.1.9. В течение пяти календарных дней сообщить Участнику долевого строительства информацию о смене банковских, платежных, почтовых реквизитов.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Привлекать к выполнению работ связанных с возведением многоквартирного жилого дома и его подключению к сетям инженерно-технического обеспечения специализированные строительные организации, имеющие необходимую разрешительную документацию (допуск СРО) на проведение тех или иных видов работ, с принятием на себя полной ответственности за результат деятельности привлекаемых организаций.

3.2.2. Получить разрешение на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до наступления сроков, указанных в пунктах 3.1.5., 3.1.6. настоящего Договора.

3.2.3. В случае уклонения, (а равно необоснованного отказа) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, соблюдая при этом порядок и сроки его составления, предусмотренный статьей 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену, в объеме и порядке, предусмотренном его условиями.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства от Застройщика путем подписания Акта приема-передачи соответствующей формы.

3.3.3. Нести затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.3.4. Нести затраты по оформлению права собственности на Объект долевого строительства, а также компенсировать Застройщику затраты на проведение технической инвентаризации и постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

3.3.5. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

3.3.6. В течение пяти календарных дней сообщить Застройщику информацию о смене банковских, платежных, почтовых реквизитов.

3.4. Участник долевого строительства имеет право:

3.4.1. Исполнить обязанность по оплате цены договора в полном объеме досрочно.

3.4.2. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

4.1. Цена настоящего Договора на момент его заключения составляет _____ **рубля 00 копеек) рублей, с учетом предусмотренного проектом стандартного остекления балконов и лоджий .**

4.2. Цена настоящего договора состоит из суммы возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.3. Цена настоящего договора является фиксированной и не может быть изменена после его заключения по инициативе Застройщика, в связи с инфляцией, изменением стоимости разработки проектной документации, изменением затрат на создание Объекта долевого строительства, подводящих и внутренних коммуникаций, благоустройства территории, при условии соблюдения участником долевого строительства условий оплаты, предусмотренных п. 4.4 договора.

4.4. Уплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

-сумма в размере _____ **(_____)**рублей вносится в течение 2 (двух) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

-оставшаяся сумма в размере _____ **(_____)**рублей вносится Участником долевого строительства до «___» _____ 201__ года.

4.5. Исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по полной оплате цены настоящего Договора подтверждается соответствующей справкой, выданной Застройщиком в адрес Участника долевого строительства.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ СРОКИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, который исчисляется с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на установленные приборы учета энергетических ресурсов устанавливается равным гарантийному сроку завода изготовителя.

5.5. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в пункте 5.1 настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 собственником Объекта долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит обязательному письменному согласованию с Застройщиком.

6.4. Договор Уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

6.5. Право требования Участника долевого строительства по настоящему Договору переходит к новому участнику долевого строительства (физическому, либо юридическому лицу) в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

7.3. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по настоящему договору при возникновении форс-мажорных обстоятельств (пожар, стихийные бедствия, военные действия и другие обстоятельства непреодолимой силы, влияющие на исполнение обязательств сторонами) возникших помимо воли и желания Сторон. Наступление форс-мажорных обстоятельств является основанием увеличения сроков исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО.

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами в результате исполнения настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

8.2. До момента обращения в суд с исковыми требованиями, стороны обязаны соблюсти обязательный претензионный порядок разрешения возникших разногласий. Претензия направляется стороне заказным письмом с уведомлением о вручении, либо вручается представителю под расписку. Срок ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней.

8.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров либо в претензионном порядке стороны передают их на рассмотрение в суд, в порядке предусмотренном действующим законодательством.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения условий настоящего Договора оформляются путем подписания сторонами соответствующего соглашения, обретающего юридическую силу с момента государственной регистрации такого соглашения.

9.3. По требованию участника долевого строительства, настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, прямо предусмотренных пунктом 1.1. статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, прямо предусмотренных пунктом 1 статьи 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, либо его расторжения в одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным положениями Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г., Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные последним в связи с исполнением своих обязательств по расторгаемому Договору, размер которых определяется по состоянию на дату одностороннего расторжения (отказа от исполнения) договора долевого участия по инициативе Участника долевого строительства. Денежные средства, внесенные Участником долевого строительства, возвращаются Застройщиком без учета индексации, неустоек,

процентов предусмотренных ст.395 ГК РФ в течение 30 календарных дней, с момента реализации Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора, другому лицу.

9.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае систематических нарушений Участником долевого строительства сроков и порядка внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. В квартирах, без выполнения внутренней чистовой отделки, предусматривается производство следующих работ:

- установка пластиковых окон ПВХ;
- установка стальных радиаторов отопления;
- установка приборов учета энергоресурсов (холодное, горячее водоснабжение, электроэнергия);
- устройство внутренней разводки систем водоснабжения и водоотведения из полипропилена
- установка розеток и выключателей в местах, предусмотренных проектной документацией;
- установка входной двери;
- шпаклевка стен и потолков не производится.

10.2. В квартирах, с выполнением внутренней чистовой отделки, предусматривается производство следующих работ:

- установка пластиковых окон ПВХ;
- установка стальных радиаторов отопления;
- установка приборов учета энергоресурсов (холодное, горячее водоснабжение, электроэнергия, газоснабжение);
- устройство внутренней разводки систем водоснабжения и водоотведения из полипропилена;
- установка розеток и выключателей в местах, предусмотренных проектной документацией;
- установка входной и межкомнатных дверей;
- оклейка стен обоями по подготовленной поверхности, укладка напольного покрытия из линолеума, устройство плинтусов из ПВХ (жилые комнаты, коридор, кухня);
- окраска стен эмалью по подготовленной поверхности, укладка напольного покрытия из керамической плитки (санузел);
- установка санитарно-технического оборудования – ванна (металл), унитаз (компакт), умывальник/мойка, смесители;

- установка газовой плиты.

10.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Участнику долевого строительства только при исполнении им своей обязанности по 100% оплате цены договора в адрес Застройщика. В противном случае Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок передачи Объекта долевого строительства, до момента исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате, а также потребовать уплаты неустойки в размере, предусмотренном условиями настоящего договора.

10.4. Указанная в пункте 1.3. настоящего договора площадь объекта долевого строительства (квартиры) является проектной и может быть скорректирована по окончании строительства на основании данных органа осуществляющего техническую инвентаризацию, по результатам фактического обмера площади объекта долевого строительства. Обмер площади объекта долевого строительства осуществляется до начала отделочных работ.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению сторон.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, скреплены печатями и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

11.3. Все приложения к договору, согласованные обеими сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.4. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для органа осуществляющего государственную регистрацию

11.5. С проектной декларацией можно ознакомиться в сети «Интернет», перейдя по ссылке <http://zjbi.ru/zheleznogorsk/15-mikrorayon/>.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Застройщик»:

Акционерное общество «Завод ЖБИ-3»: 307170, Курская область, г.Железногорск, Промплощадка-2, ИНН 4633004190 КПП 463301001 р/сч. 40702810933060001185 к/сч. 30101810300000000606, Курское отделение №8596 ПАО «Сбербанк» г.Курск, БИК 043807606.

Генеральный директор АО «Завод ЖБИ-3» _____ Хорев С.В.

Участник долевого строительства:
