

Договор №
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Аксай

«» _____ - 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «**Аксайская управляющая компания**» в лице генерального директора Бекетовой Виктории Александровны, «», действующей на основании Устава Общества, именуемое в дальнейшем "Застройщик", и гр. «», именуемая в дальнейшем «Покупатель или Участник долевого строительства», заключили настоящий предварительный договор долевого участия (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности на праве договора купли продажи от 22.12.2015г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 13.01.2016г. за номером 61-61/003-61/003/078/2015-1913/2 земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:2762, общей площадью 2521 (две тысячи пятьсот двадцать один) кв.м, находящийся по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Октябрьский, ул. Изумрудная, д. 5 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;
- утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности и за фактический период предпринимательской деятельности при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее трех лет;

- аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

- разрешение на строительство Объекта долевого строительства (распорядительный документ органа местного самоуправления, на основании которого осуществляется строительство Объекта, принятый в соответствии с установленным порядком) от «16» октября 2017г. № 61-RU61502311-1361-2017;

- публикация и (или) размещение проектной декларации в соответствии с Федеральным законом от 16.10.2017г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ);

- Договор купли- продажи земельного участка от 22 декабря 2015г, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области от 13.01.2016г. за номером 61-61/003-61/003/078/2015-1913/2.

- согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

1.3. Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Адрес: Ростовская область, Аксайский район, п. Октябрьский, ул. Изумрудная , 5.

этаж 1 (первый).

Строительный номер помещения - «».

Расположение относительно лестницы **справа**.

Проектная площадь – общая «», м.кв., в том числе балкон 0,8 м.

Техническое состояние на момент сдачи - в строительном варианте. Стены - кирпичная кладка не

штукатуренная. Перекрытие – сборные многпустотные железобетонные плиты. Полы – сборные многпустотные железобетонные плиты; В квартиру заведены следующие коммуникации:

- электрические кабели;
- стояки канализации и холодной воды;
- смонтирована система отопления.

Заполнение оконных проемов - металлопластиковые оконные блоки. Двери на лоджии и входные двери. Мусоропровода в доме нет. Газоснабжение дома нет.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.4. Участник долевого строительства - гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Наследники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

1.6. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства размещен на сайте. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) малоэтажный многоквартирный дом, расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, п. Октябрьский, ул. Изумрудная, 5 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства - **однокомнатную квартиру предварительный № „„, общая площадь „„„„, м.кв., в том числе балкон 0,8м.кв., расположенную на 1 (первом) этаже жилого дома**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. К договору приложен план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома.

2.2. Основные характеристики многоквартирного дома: вид и назначение которого - многоквартирное жилое, этажность - 3 этажа, общая площадь многоквартирного дома - 1671.30 м², материал наружных стен - колодцевая кирпичная кладка с эффективным теплоизолятором, материал поэтажных перекрытий - сборные многпустотные железобетонные плиты, класс энергоэффективности- C (нормальный), сейсмостойкости - 6 баллов по шкале MSK-64.

2.2.1. Основные характеристики жилого или нежилого помещения: назначение объекта долевого строительства - жилое помещение; этаж, на котором расположен такой объект долевого строительства, - 1 (первый) количество комнат -1, площадь комнаты- кв.м., общая площадь - м.кв., том числе балкон 0,8м.кв., квартира студия, количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, наличие и площади частей нежилого помещения - 1 помещение санузла площадью 3,40 м²

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

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства и одновременного его приема Участником - 28.10.2025 года. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.6.1. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника

Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

2.6.2 Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.7. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет ,,,,, , Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет ,,,,, ,

3.3. Уплата цены Договора производится в следующем порядке:
с рассрочкой платежа на расчётный счёт организации ежемесячно по следующему графику не менее:

3.3.1. Участник долевого строительства имеет право оплатить всю сумму досрочно.

3.4. Стороны согласовали, что цена договора может быть изменена после его заключения, в следующих случаях:

- По соглашению сторон;

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м (по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м (по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 настоящего Договора.

В случае оплаты указанного в п. 3.3.3 конечного срока цена договора подлежит расчету, исходя из цены 1 м² жилого помещения в отношении не оплаченной площади. При каждом платеже в оплату цены договора застройщик выдает участнику справку-расчет (квитанция), в которой указывает дату платежа, размер платежа, размер внесенных денежных средств нарастающим итогом; количество квадратных метров объекта, оплаченных за счет данного платежа; количество квадратных метров объекта, оплаченных нарастающим итогом.

3.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.6. Ввиду того, что эксплуатацию многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей организации будет осуществлять застройщик, Участник долевого строительства по акту приема-передачи Квартиры до дня передачи функции по эксплуатации Многоквартирного дома управляющей компании. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участников долевого строительства извещения Застройщика об оплате коммунальных платежей Участник долевого строительства производит оплату Застройщику путем безналичного платежа на указанный в извещении счет. Расчет коммунальных платежей рассчитывается исходя из фактических затрат Застройщика на эксплуатацию Многоквартирного дома пропорционально принадлежащей участнику площади.

3.7. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.8. Указанная цена договора включает в себя денежные средства для возмещения затрат Застройщика и оплату услуг Застройщика в размере 79 968 (семьдесят девять тысяч девятьсот шестьдесят восемь) рублей 00 коп. денежные средства застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта незамедлительно направить Участникам долевого строительства уведомление о передаче Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.6. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Участники долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.3.3. настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. До приема Объекта от Застройщика по передаточному акту Участникам долевого строительства обязан совместно с другими дольщиками определиться со способом эксплуатации и управления (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (Объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в многоквартирном доме с целью обеспечения жизнедеятельности дома.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Дольщик до сдачи дома в эксплуатацию не вправе производить работы без согласования с Застройщиком.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов,

проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее срока, указанного в п. 2.4. настоящего договора. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный в п. 6.4 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 6.4 настоящего договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке с согласия Застройщика, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома:

- 1) возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом и (или) договором;
- 2) уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8.2. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик перечисляет в ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» - обязательное отчисления от застройщика . привлекающего денежные средства участников долевого строительства в размере 1.2% от каждого Договора Долевого Участия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.4. Все разногласия и иски о расторжении будут рассматриваться в Аксайском районном суде. Все споры, связанные с настоящим договором в соответствии со ст. 30 ГПК РФ, подлежат рассмотрению в Аксайском районном суде Ростовской области.

Приложение: 1. План квартиры.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Аксайская Управляющая Компания»

Юридический адрес: 346720, Ростовская обл., г. Аксай ул. Чапаева 175. ИНН/КПП 6102032524/610201001 р/сч 40702810110000387994 в АО «Тинькофф Банк» БИК 044525974 Кор/с 30101810145250000974.

Тел. (863) 44-9-77, e-mail: ooo-ayk@mail.ru

_____/_____
(Ф.И.О.) (подпись)

Участник долевого строительства:

_____/_____
(Ф.И.О.) (подпись)