

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве №

г. Орел

«___» _____ 20__ года

СТОРОНЫ:

Участник-1 (Застройщик) – **Общество с ограниченной ответственностью «КОМПАНИЯ СТРОЙСЕРВИС»** (Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №9 по Орловской области 26.07.2013 года свидетельство серия 57 № 001098162, внесено в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №9 по Орловской области 26.07.2013 года, ОГРН 1135749000881, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 57 № 001098163, ИНН 5751200122 КПП 575101001), в лице представителя Анисимова Дмитрия Ивановича, 07 мая 1978 года рождения, паспорт: серия 54 02 № 347786, выдан Орловским РОВД Орловской области 27 июля 2002 года, код подразделения: 572-019, зарегистрированного по адресу: Орловская область, гор. Орел, ул. 2-я Курская д. 52 кв. 216, действующий на основании Доверенности № 57 АА 0914711 от 02 июля 2018 года, удостоверенной Натальиной Натальей Николаевной, нотариусом Орловского нотариального округа Орловской области, зарегистрированной в реестре за № 2-3251, с одной стороны;

Участник-2 (Участник долевого строительства) – (_____ года рождения), паспорт серия № _____ выдан _____ года, зарегистрированная по адресу: _____, почтовый адрес: _____, с другой стороны; вместе именуемые **Участники**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Объектом долевого строительства по Договору в соответствии с Проектной документацией (изменениями в проектную документацию) является жилое помещение - **однокомнатная** квартира, обозначенная в Плате создаваемого объекта недвижимости под номером _____ (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам Договора), общей площадью согласно проекту **кв. м** (в общую площадь жилого помещения согласно п. 5 ст. 15 ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на **первом** этаже **кирпичной секции** многоквартирного 2-х секционного жилого дома (далее – «Квартира») по строительному адресу: **Орловская область, Орловский район, Образцовское с/п, д. Образцово** (далее – «Жилой дом»), и общее имущество в указанном Жилом доме. По проекту **Квартира** имеет **лоджию** площадью _____ кв. м **План с местоположением объекта долевого строительства Приложение № 1 к настоящему договору является неотъемлемой частью настоящего договора.**

1.2. По Договору **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по Договору именуется **Оплачиваемая Площадь. Оплачиваемая Площадь** по Договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0.5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0.3, и в целом **Оплачиваемая Площадь** составляет _____ кв.м.

1.3. Основные характеристики объекта долевого строительства (**Квартиры**) и **Жилого Дома** указаны в **Приложении № 2**, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. При расхождении данных **Оплачиваемой Площади** и данных технического описания на **Жилой дом**, составленный по окончании строительства на момент передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2** производится перерасчет **Цены договора**. Если отклонение **Оплачиваемой Площади Квартиры** от **фактической** площади не превышает 5 %, то перерасчет цены Договора не производится, Если такое отклонение от фактической площади превышает 5%, то стороны осуществляют полный перерасчет цены Договора, производят возврат, либо доплату за всю разницу между **Фактической** и **Оплачиваемой Площадью Квартиры**, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенного в п. 3.1. настоящего Договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.2. Договора). При этом значение **Оплачиваемой Площади** (в том числе значение оплачиваемой площади лоджий, балконов) округляется до 0,1 квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По Договору Участник-1 обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом**, в состав которого входит Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать Объект долевого строительства с производством отделочных работ, предусмотренных проектом **(изменениями в проект)** на Жилой дом **(Приложение № 3, к Договору)**, Участнику-2, который обязуется уплатить указанную в Договоре **Цену договора** и принять Объект долевого строительства **в собственность по правилам** Договора.

2.2. В период строительства или после окончания строительства **Жилого дома** ему присваивается **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора на дату его заключения составляет _____ () рублей из расчета _____ () рублей за 1 (Один) кв.м **Оплачиваемой Площади**.

При этом **Цена договора** подлежит изменению по правилам Договора, в случае, когда **Участник-2** вносит при первом платеже не полную сумму денежных средств, а оплачивает **Цену договора** (стоимость **Оплачиваемой площади**) в рассрочку.

3.2. **Цена договора** (стоимость **Оплачиваемой площади**) определяется **Участниками**, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Оплата государственной пошлины за регистрацию Договора производится **Участниками** в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. **Вариант № 1 (один платеж до полного погашения Цены договора).** **Участник-2** в срок до _____ года после заключения Договора (государственной регистрации Договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) оплачивает **Цену договора** в полном объеме путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) **Участника-1**.

Вариант № 2 (два платежа: 1 – первый и 1 – до полного погашения Цены договора). **Участник-2** в течение **3 (трех) рабочих дней** с момента заключения Договора (государственной регистрации Договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) оплачивает часть **Цены договора** - стоимость _____ кв.м **Оплачиваемой Площади** в размере _____ () рублей из расчета _____ () рублей за 1 (Один) кв.м **Оплачиваемой Площади** путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) **Участника-1**.

Если регистрирующий орган осуществит государственную регистрацию Договора ранее планового срока (даты окончания срока государственной регистрации, указанного в Расписке регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию Договора) и **Участник-2** не будет информирован об этом, то **Участник-2** обязан уплатить указанную сумму в течение **3 (трех) рабочих дней** с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию Договора.

Вариант № 3 (несколько платежей: 1 – первый и несколько последующих). **Участник-2** в течение **3 (трех) рабочих дней** с момента заключения Договора (государственной регистрации Договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) оплачивает часть **Цены договора** - стоимость _____ кв.м **Оплачиваемой Площади** в размере _____ () рублей из расчета _____ () рублей за 1 (Один) кв.м **Оплачиваемой Площади** путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) **Участника-1**.

Если регистрирующий орган осуществит государственную регистрацию Договора ранее планового срока (даты окончания срока государственной регистрации, указанного в Расписке регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию Договора) и **Участник-2** не будет информирован об этом, то **Участник-2** обязан уплатить указанную сумму в течение **3 (трех) рабочих дней** с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию Договора.

Участник-2 в течение **1 (одного) месяца** с момента заключения Договора (государственной регистрации Договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) оплачивает следующую часть **Цены договора** - стоимость _____ кв.м **Оплачиваемой Площади** в размере _____ () рублей из расчета _____ () рублей за _____ 1 (Один) кв.м **Оплачиваемой Площади** путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) **Участника-1**.

3.4. В случае оплаты **Участником-2** неполной части **Оплачиваемой Площади**, оставшаяся часть **Цены Договора** – стоимость неоплаченной части **Оплачиваемой Площади** подлежит оплате **Участником-2** не позднее, чем до _____ года, из расчета _____ () рублей с увеличением на **1,5 %** в месяц за 1 (Один) кв.м неоплаченной части **Оплачиваемой**

Площади, рассчитанной на дату платежа, путем перечисления суммы на счет (внесения в кассу) **Участника-1**.

3.4.1. В случае нарушения обязательств по внесению первого платежа и (или) последующих платежей (по правилам п. 3.3. Договора), а также просрочки даты окончательного расчета (оплаты в полном объеме **Цены договора** – стоимости **Оплачиваемой Площади**, указанной в п.3.4. Договора), **Участник-2** обязан выплатить **Участнику-1** начисленную неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка (пени) начисляется со дня, следующего за днем, в котором **Участник-2** обязан согласно п.3.3. Договора уплатить **Участнику-1** первоначальный платеж (последующие платежи), либо с даты указанной в п. 3.4. Договора, до которой **Участник-2** обязан оплатить **Участнику-1** **Цену договора** в виде оплаты в полном объеме стоимости **Оплачиваемой площади** по правилам Договора. При этом сумма уплаченная **Участником-2** направляется, прежде всего, на погашение неустойки (пени) по Договору, затем на погашение остальных финансовых обязательств **Участника-2** согласно Договору.

3.4.2. Изменение цены одного квадратного метра **Оплачиваемой Площади** (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется, начиная со дня, следующего за днем, в котором **Участник-2** обязан внести первоначальный платеж по правилам п. 3.3. Договора, до дня, когда **Участник-2** фактически оплатил в полном объеме **Цену договора** - стоимость **Оплачиваемой площади** (в том числе, и в случае, если **Участник-2** нарушил срок оплаты, определенный п. 3.4. Договора). Уплата **Участником-2** неустойки (пени) в случае нарушения срока оплаты первоначального платежа (последующих платежей) (п. 3.3. Договора), либо в случае нарушения срока окончательного расчета - оплаты в полном объеме **Цены договора** - стоимости **Оплачиваемой площади** (п. 3.4. Договора) не влечет за собой отмену вышеуказанного правила об изменении цены одного квадратного метра **Оплачиваемой Площади**. В любом случае изменение цены одного квадратного метра **Оплачиваемой Площади** (увеличение на 1,5 % в месяц) осуществляется со дня, следующего за днем, в который **Участник-2** обязан внести первоначальный платеж по правилам п. 3.3. Договора, либо произвести окончательный расчет по правилам п. 3.4. Договора.

При этом, просрочка **Участником-2** оплаты первоначального платежа (последующих платежей) дает **Участнику-1** право на расторжение Договора в одностороннем порядке по правилам раздела 7 Договора.

3.5. После заключения Договора **Участник-1** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей **Участником-2** является дата поступления на счет (в кассу) **Участника-1** перечисленных (уплаченных) средств.

3.6. Просрочка платежей **Участником-2** дает право **Участнику-1** на взимание с **Участника-2** неустойки (пени) и (или) расторжение Договора, в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ.

4.1. Участник-1 вправе:

4.1.1 требовать от **Участника-2** оплаты **Цены договора** в сроки и объеме, установленные Договором;

4.1.2 самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели Договора и совершать эти действия;

4.1.3 в случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по правилам, установленным действующим законодательством и Договором.

4.1.4 образовывать новые земельные участки из земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

4.2. Участник-1 обязан:

4.2.1 в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Жилой дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** передать Объект долевого строительства **Участнику-2** по Акту приема-передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном Договором.

При этом допускается досрочное исполнение Участником-1 указанной обязанности по передаче Объекта долевого строительства Участнику-2.

Обязанность передать Объект долевого строительства возникает у **Участника-1** только при условии полной оплаты **Участником-2 Участнику-1 Цены договора** и выполнения **Участником-2** всех иных обязательств по правилам Договора;

4.2.2 сообщать **Участнику-2** о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

4.2.3 не менее чем за месяц до наступления окончания срока, указанного в п. 6.1. Договора, направить **Участнику-2** сообщение о завершении строительства (создания) **Жилого дома (Уведомление)** в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Участника-2** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о следующих последствиях бездействия **Участника-2**:

- при уклонении **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника-2** от принятия Объекта долевого строительства **Участник-1** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи Объекта долевого строительства **Участнику-2**, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом, риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику-2** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Участник-1** обладает сведениями о получении **Участником-2** Уведомления в соответствии с Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника-2** от его получения или в связи с отсутствием **Участника-2** по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником-2** почтовому адресу или вручено **Участнику-2** лично под расписку. Принятие квартиры и оформление права собственности Участника-2 на Квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Участника-2 по Доверенности.

4.2.4. одновременно с Актом приема-передачи передать имеющуюся техническую документацию на Объект недвижимости.

4.3. Участник-2 вправе:

4.3.1 досрочно выплатить **Цену договора**;

4.3.2 при условии выполнения своих обязанностей по Договору получить Объект долевого строительства.

4.4. Участник-2 обязан:

4.4.1 Ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к **Жилому дому**, и предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном разделом 5 Договора;

4.4.2 Уплатить **Цену договора**;

4.4.3 Оформить право собственности на Квартиру в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема передачи.

4.4.4 В установленный в **Уведомлении** срок прибыть по адресу, указанному в **Уведомлении**, с комплектom необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления (в том числе: Доверенность представителя Участника-2)** и принять Объект долевого строительства путем подписания **Акта приема-передачи**;

4.4.5 Нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг, в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа, с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством**;

4.4.6 Своевременно письменно извещать **Участника-1** об изменении адреса регистрации (для юридических лиц - места нахождения), почтового адреса, паспортных данных (для юридических лиц - наименования), платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на

Участника-2.

4.4.7 В случае необходимости, оформить технический план на Объект долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. В соответствии с действующим законодательством Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания Договора **Участники** обязаны подать Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае если **Участник-2** со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации Договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания **Участниками** Договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что **Участник-2** отказался от его заключения и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны **Участника-2**.

5.3. **Участник-1** со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации Договора.

5.4. По окончании строительства право собственности **Участника-2** на **Квартиру** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.5. У **Участника-2** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Жилом доме** (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен **Участник-2**), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**. В том числе, в состав общего имущества в многоквартирном доме, согласно проектной декларации входят: земельный участок, указанный в проектной декларации с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты (изменения в отношении данного участка возможны согласно пункта 4.1.4 настоящего договора), помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, крышная котельная, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, цокольный этаж, в которых имеются инженерные коммуникации, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Государственная регистрация возникновения права собственности на **Квартиру** одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6. СРОКИ (строительства, приемки Объекта долевого строительства, гарантийный).

6.1. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: **1 полугодие 2019г.**

Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не является окончательным, в случае переноса указанного срока **Участник – 2** обязуется заключить с **Участником – 1** дополнительное соглашение о продлении данного срока. Данный срок может быть продлен не более чем на срок указанный в пункте 6.2. Договора.

6.1.1. В случае, если плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома будет увеличен, **Участник-1 обязан** разместить Уведомление об увеличении указанного срока в порядке ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. 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 по тексту – «Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ») в СМИ, используемых для опубликования Проектной декларации, что рассматривается **Участниками**, как надлежащее исполнение обязанности **Участника-1** по ст. 6 вышеуказанного Федерального закона.

6.2. Срок передачи **Участником-1** Объекта долевого строительства **Участнику-2** – не позднее 1 полугодия 2019г.

При этом, в случае неявки **Участника-2** для приемки Объекта долевого строительства (п. 4.4.4. Договора), либо немотивированного отказа (в целях Договора под немотивированным

отказом от приемки **Объекта долевого строительства** понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины **Участника-1** в каких либо действиях /бездействиях/ по Договору), либо непредставление необходимых документов согласно п. 4.4.4. Договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения **Участником-2** обязательств) **Участник-1** не несет ответственности за несвоевременную передачу **Объекта долевого строительства**. Кроме того, **Участник-2** обязуется уплатить **Участнику-1** дополнительную неустойку (пени) за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по приемке Объекта долевого строительства в размере 1 000 (Одна тысяча) рублей за каждый день просрочки приемки Объекта долевого строительства и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери Участника-1, вызванные просрочкой со стороны Участника-2, в том числе, убытки, связанные с содержанием Объекта долевого строительства) сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате в полном объеме независимо от размера причиненных убытков на счет (в кассу) **Участника-1**, указанный в настоящем договоре.

Убытки и неустойка (пени) исчисляются с момента, когда согласно **Уведомлению Участник-2** обязан был прибыть по адресу, указанному в Уведомлении, для приемки **Объекта долевого строительства**. Взыскание **Участником-1** с **Участника-2** указанных убытков не лишает **Участника-1** права расторгнуть Договор за неисполнение **Участником-2** обязательств по правилам раздела 7 Договора.

6.2.1. Срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику-2** является единым для всех участников долевого строительства, которым **Участник-1** обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав **Жилого дома**.

6.3. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, равен **5 (Пяти) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, на условиях Договора.

6.3.1. При наличии нарушений по качеству построенного объекта долевого строительства **Участник-2** в порядке части 2 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вправе потребовать от **Участника-1** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Основанием для применения настоящего пункта договора является мотивированное с фактическим обоснованием заявление **Участника-2** в адрес **Участника-1**. По отдельному соглашению Стороны могут согласовать иной способ устранения недостатков из предусмотренных частью 2 ст. 7 вышеуказанного Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **Объекта долевого строительства**, равен **3 (Трем) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства**.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Участник, не исполнивший своих обязательств или ненадлежаще исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому Участнику предусмотренные действующим законодательством и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа, пени).

7.2. **Участник-2** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

7.2.1. По требованию **Участника-2** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ.

При этом для целей Договора (настоящего пункта Договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого **Жилого дома** понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения **Квартиры**, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения **Участниками** определяются как несущественные.

7.3. **Участник-1** в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора обязан возратить **Участнику-2** денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за

пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником-2. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником-2 денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата Участником-1 Участнику-2. Если в течение соответствующего установленного срока Участник-2 не обратился к Участнику-1 за получением денежных средств, уплаченных Участником-2 в счет цены настоящего договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Участник-1 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Участника-1, о чем сообщается Участнику-2 заказным письмом с уведомлением.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Участник-1 от исполнения настоящего договора, предусмотренных действующим законодательством, Участник-1 вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику-2 в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником-2 такого требования и при наличии у Участника-1 сведений о получении Участником-2 предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника-2 от его получения или в связи с отсутствием Участника-2 по указанному или почтовому адресу Участник-1 имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с п. 7.5. настоящего договора.

7.5. В случае одностороннего отказа Участника-1 от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. В случае одностороннего отказа Участника-1 от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Участник-1 обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником-2 в счет Цены настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник-2 не обратился к Участнику-1 за получением денежных средств, уплаченных Участником-2 в счет Цены настоящего договора, Участник-1 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Участника-1, о чем сообщается Участнику-2 заказным письмом с уведомлением.

7.7. В случае нарушения Участником-1 предусмотренных п. 7.3 и 7.6. настоящего договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Участник-1 уплачивает Участнику-2 проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником-2. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Участником-1 денежных средств Участнику-2 или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Участником-1 Участнику-2 или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ ДОМОМ.

8.1. Учитывая, что в соответствии с п. 1, 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а **обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у лица, принявшего от застройщика после выдачи застройщику разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи, и Участник-2 осуществляет фактическое пользование Квартирой**, в том числе, имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п., то является правомерным то, что **Участник-2** обязуется вносить плату за **Квартиру** (плату за содержание и ремонт **Квартиры**, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и оплачивать оказываемые ему коммунальные услуги по фактическому пользованию, с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.**

При этом, **Участник-2** на момент подписания **Акта приема-передачи Объекта долевого строительства** для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги обязуется заключить договоры с соответствующими организациями - поставщиками ресурсов, организациями, предоставляющими коммунальные услуги.

8.2. Управление Жилым домом после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию осуществляется по правилам Раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. После заключения Договора все предыдущие переговоры и переписка между **Участниками** теряют силу.

9.2. Уступка **Участником-2** прав требований по Договору допускается только после уплаты им **Цены договора** или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации.

9.3. Уступка **Участником-2** прав требований по Договору допускается с момента заключения Договора до момента подписания **Участниками Акта приема-передачи Объекта долевого строительства лишь по письменному согласованию с Участником-1. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику-2.**

9.4. **Участник-2** не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе, работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Участнику-2 по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.** В случае не выполнения **Участником-2** вышеуказанного условия (выполнение работ не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, **Участником-2** обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить **Участнику-1** стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры.** **Участник-1** вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния **Квартиры** из средств, внесенных, **Участником-2** в качестве оплаты **Цены договора.**

9.5. **Участник-1** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры,** обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного **Участником-2** или привлеченными им третьими лицами.

9.6. В обеспечение исполнения обязательств **Участника-1** (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных **Участником-2** и по уплате **Участнику-2** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **Объекта долевого строительства,** и иных причитающихся **Участнику-2** в соответствии с Договором и (или) федеральным законом денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у **Участника-2** (залогодержателя) считаются находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий на праве собственности **Участнику-1,** на котором осуществляется строительство **Жилого дома,** и строящийся на этом земельном участке **Жилой дом.**

9.7. В обеспечение исполнения обязательств **Участника-1** по передаче **Объекта долевого строительства Участнику-2** по Договору **Участник-1** до государственной регистрации Договора производит за свой счет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче **Объекта долевого строительства** по Договору в соответствии с требованиями, установленными в ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства осуществляется по договору с Некоммерческой организацией «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков», адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2.

Условия страхования определяются в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 г. N214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения

по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Внеочередным Общим собранием членов Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» и договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Указанные правила страхования опубликованы в сети интернет на сайте Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков»: www.ovsz.ru.

9.8. Страхование гражданской ответственности **Участника-1** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче **Объекта долевого строительства** по Договору осуществляется в пользу **Участника-2** (выгодоприобретателя).

9.9. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации Договора и действует до момента передачи Участником-1 Объекта долевого строительства Участнику-2.

9.10. В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей **Участники** договорились, что возникшие из Договора споры, подведомственные суду общей юрисдикции, подлежат рассмотрению по месту нахождения **Участника-1**, кроме случаев, когда процессуальным законодательством установлена исключительная подсудность.

9.11. Все уведомления и обмен корреспонденцией между **Участниками** производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю **Участника** либо направлением заказным письмом с уведомлением по почтовым адресам каждого из **Участников**, указанным в Договоре. При этом **Участник-2** считается надлежаще уведомленным по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

9.12. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству **Жилого дома**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Участником-1** самостоятельно.

9.13. Настоящий договор составлен в **3 (трех)** подлинных экземплярах, которые подаются в регистрирующий орган.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Участник-1:

ООО «КОМПАНИЯ СТРОЙСЕРВИС»

Юридический адрес: 302030, г. Орёл, ул. Пушкина, д. 54, офис 8

Почтовый адрес: 302030, г. Орёл, ул. Пушкина, д. 54, офис 8

Банковские реквизиты: ПАО "Курскпромбанк" г. Курск,
р/с 40702810801900 000168, к/с 30101810800000000708, БИК 043807708

Представитель по доверенности

Анисимов Д.И.

М.П.

Участник-2:

Конт. тел.

(Ф.И.О. полностью и подпись)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ М/1 от _____ года

**Местоположение объекта долевого строительства (Квартиры № 1) на плане этажа
создаваемого Жилого дома.**

Участник-1:

Представитель по доверенности

Анисимов Д.И.

М.П.

Участник-2:

(Ф.И.О. полностью и подпись)

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Основные характеристики объекта долевого строительства (Квартиры) и Жилого дома

Вид Жилого дома	Многоквартирный дом
Назначение Жилого дома	Жилой
Количество жилых этажей	6
Общая площадь Жилого дома	6895,96 кв.м
Класс энергоэффективности	Б+
Класс сейсмостойкости	Не классифицируется
Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение (Квартира)
Место нахождения Квартиры	Этаж _____, номер _____ (номер квартиры может быть изменен в соответствии с п. 1.1. настоящего договора)
Количество жилых комнат	
<u>Площадь квартиры:</u> Общая площадь Оплачиваемая площадь	
<u>Площадь комнат, вспомогательных помещений, лоджий:</u> Комната Кухня Прихожая Санузел Лоджия	кв.м кв.м кв.м кв.м кв.м
<u>Стены:</u> Несущие Ограждающие	Кирпичные Кирпичные утепленные
Перекрытия	Железобетонные
<u>Перегородки:</u> Межквартирные Межкомнатные Туалет и ванная комната	Кирпичные Кирпичные, Кирпичные

Участник-1:

Представитель по доверенности _____

Анисимов Д.И.

М.П.

Участник-2:

(Ф.И.О. полностью и подпись)

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

Отделочные работы и инженерное обеспечение Объекта долевого строительства, подготовленного к передаче Участнику-2 после ввода Жилого дома в эксплуатацию (в соответствии с утвержденным проектом)

<p style="text-align: center;"><u>Полы:</u> Жилые комнаты, кухня, кладовая Туалет, ванная комната</p>	<p>Цементно-песчаная стяжка Гидроизоляция, Цементно-песчаная стяжка Отделка поверхности полов производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Окна, балконная дверь	ПВХ-профили, с поворотно-откидной фурнитурой, однокамерные стеклопакеты
Остекление лоджий	Одинарное остекление с применением стекла и профилей
<p style="text-align: center;"><u>Двери:</u> Входные Межкомнатные</p>	<p>ДНГ 21-10 ГОСТ 6629-88 Межкомнатные внутриквартирные двери устанавливаются Участником-2 самостоятельно</p>
Наружные ограждающие стены, несущие стены, межквартирные перегородки, межкомнатные перегородки, перегородки санузлов	<p>Поверхности: кирпичных стен и перегородок – штукатурка без устройства откосов дверей, гипсоблочных и гипсокартонных поверхностей – шпатлевка мест соединений, сопряжений и креплений без финишного покрытия. Отделка поверхностей стен и перегородок производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Потолки	<p>Заделка межплитных швов и технологических отверстий. Отделка поверхности потолков производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Вентиляция	<p>Устройство вентиляционных отверстий в вент. каналах. Установка вентиляционных решеток производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Отопление	<p>Система отопления однотрубная с верхней разводкой подающей магистрали по техническому чердаку и с нижней разводкой обратных магистральных трубопроводов и техподполью, радиаторы алюминиевые, трубная разводка. Окраска производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Горячее и холодное водоснабжение	<p>Выполняется устройство межэтажных стояков горячего и холодного водоснабжения с устройством вводных запорных устройств (кранов) и узлов учета. Дальнейшая разводка воды с устройством внутриквартирных трубопроводов производится Участником-2 самостоятельно. Установка ванны, моек, раковин, унитаза и др. санитарно-технического оборудования производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Канализация	<p>Выполняется устройство общих стояков канализации с установкой соответствующих фасонных частей в квартире для обеспечения подключения санитарных приборов, в местах подключения устанавливаются заглушки. Установка и подключение санитарных приборов производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Электроснабжение	<p>Квартира обеспечивается однофазным напряжением 220В с установкой узла учета, устройством магистрального кабеля от этажного щита до квартиры, устройством внутриквартирной электроразводки и системы заземления в соответствии с</p>

	<p>проектом, установкой приборов (выключателей, розеток и т.п.), необходимых для сдачи объекта инспекции Энергонадзора.</p> <p>Установка осветительных приборов и другого оборудования электропотребления производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Телефон, радио, телевидение	<p>Выполняется прокладка соответствующих проводов и кабелей от этажного щита до ввода в квартиру с установкой разветвительной коробки в прихожей.</p> <p>Получение доступа в сеть и выполнение внутриквартирной разводки производится Участником-2 самостоятельно.</p>
Домофон	<p>Выполняется устройство системы связи с входной дверью жилого дома с монтажом всего необходимого оборудования.</p>
Пожарная безопасность	<p>Квартира обустраивается необходимыми эвакуационными и аварийными выходами, а так же средствами оповещения и первичного пожаротушения согласно проекту.</p>

Участник-1:

Представитель по доверенности

Анисимов Д.И.

М.П.

Участник-2:

(Ф.И.О. полностью и подпись)