

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Грозный

«_____» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕПЛИЦСТРОЙСЕРВИС» именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Зелымханова Абдулрешиды Ильясовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____,

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора и основание его заключения

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (многоквартирный жилой дом), указанный в пункте 1.2. настоящего Договора (далее – Объект недвижимости), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (жилое помещение и общее имущество в Объекте недвижимости), указанный в пункте 1.2. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с настоящим Договором являются общее имущество в Объекте недвижимости и жилое помещение, отвечающее следующим характеристикам:

город: Грозный;

проспект М.А. Эсамбаева;

дом: 16;

блок: ___; подъезд: ___; этаж: ___; количество комнат: ___;

строительный номер квартиры: ___;

общая проектная площадь (далее общая площадь) – ___ кв.м., в том числе: общая площадь жилого помещения - ___ кв.м.; площадь балкона, лоджий, подсчитываемая со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов -0,3.

Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки с выполнением следующих видов работ:

1. Установка входной двери;
2. Установка щитка с подводкой проводов электропитания;
3. Устройство стояков для систем водоснабжения, газоснабжения и канализации.

План Объекта долевого строительства содержится в Приложении 1 к настоящему Договору. Расположение Объекта долевого строительства указано в поэтажном плане, который прилагается к настоящему Договору (Приложение 1).

1.3. Объектом недвижимости в соответствии с настоящим Договором является 15-этажный многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств граждан и/или юридических лиц, в том числе Участника долевого строительства, и расположенный по адресу: Чеченская Республика, г. Грозный, Заводской район, пр. М.А. Эсамбаева,16, на земельном участке площадью 1418 (одна тысяча четыреста восемнадцать) кв.м. с кадастровым номером 20:17:0326006:10 (по данным кадастрового паспорта земельного участка № 2000/102-15-189920 от «16» июня 2015 г.), расположенном по адресу: Чеченская Республика, г. Грозный, Заводской район, пр. М.А. Эсамбаева,16, принадлежащем Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о праве собственности зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской Республике от 22.09.2015г., номер записи 20-20/001-20/001/103/2015-11761/2.

1.3.1. Основные характеристики многоквартирного дома: общая площадь – **12 907,23 кв.м.**;

класс энергоэффективности- В (высокий); сейсмостойкость – до 8 баллов; материал наружных стен многоквартирного дома - НФН Ронсон 500 с каменной отделкой; материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные.

1.4. Указанные в п. 1.2. настоящего договора размеры общей площади могут быть скорректированы в ходе строительства по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства.

1.5. Правовым основанием заключения настоящего договора является:

- право собственности Застройщика на земельный участок площадью 1418 (одна тысяча четыреста восемнадцать) кв.м. с кадастровым номером 20:17:0326006:10 (по данным кадастрового паспорта земельного участка № 2000/102-15-189920 от «16» июня 2015 г.), расположенный по адресу: Чеченская Республика, г. Грозный, Заводской район, пр. М.А. Эсамбаева,16, возникшее на основании Свидетельства о праве собственности на земельный участок, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чеченской Республике от 22.09.2015г., номер записи 20-20/001-20/001/103/2015-11761/2.

- разрешение на строительство № 20-RU203010000-018-2017 от 09.02.2017 года, выданное Департаментом строительства и архитектуры Мэрии города Грозного;

- проектная декларация размещенная на сайте: teplicstroiservis.com;

С указанными документами-основаниями Участник долевого строительства ознакомлен.

2. Срок передачи Объекта долевого строительства

2.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 2 квартала 2018 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение шести месяцев с даты выдачи Застройщику разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора.

Застройщик вправе передать объект долевого строительства досрочно, но не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи Объекта долевого строительства. К акту приема-передачи Объекта прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта.

2.4. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока, указанного в п. 2.2. Договора, обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома 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.

2.5. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня, следующего за днём получения уведомления о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

2.6. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, техническим регламентам, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта приема-передачи до устранения Застройщиком этого (этих) несоответствия (-ий).

2.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, при условии отсутствия недостатков, предусмотренных в п.4.1. Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п.2.2. настоящей статьи, вправе составить односторонний

акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.8. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в установленный пунктом 2.1. Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

3. Цена договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей. Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

3.1.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Объект долевого строительства в полном размере в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации Договора.

3.2. Оплата Участником долевого строительства цены Договора производится в рублях, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 настоящего Договора, или внесения денежных средств в кассу Застройщика.

Обязательства по уплате Участником долевого строительства цены настоящего Договора считаются исполненными в момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или в кассу, указанный в статье 11 Договора.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора.

3.4. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон в следующих случаях:

- в связи с внесением изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- в связи с внесением изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. До передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на основании данных, предоставленных органом, осуществляющим технический учет объектов капитального строительства, сверяется фактическая площадь Объекта с учетом балконов с применением коэффициента 0,3 и проектная площадь Объекта долевого строительства с учетом балконов с применением коэффициента 0,3 и, при необходимости, делается перерасчет.

3.6. Если общая скорректированная площадь Объекта долевого строительства, передаваемая Участнику долевого строительства, по результатам технической инвентаризации окажется больше той, чем указана в п. 1.2. настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату Застройщику за увеличение площади в течение 10 дней после получения соответствующего требования от Застройщика (до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства).

3.7. Если общая скорректированная площадь Объекта, передаваемая Участнику долевого строительства, по результатам технической инвентаризации окажется меньше той, чем указана в п. 1.2. настоящего Договора, то Застройщик обязуется возратить излишне уплаченные денежные средства Участнику долевого строительства в течение 10 дней с момента получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

3.8. Участник долевого строительства осведомлен о том, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма жилых и вспомогательных площадей Квартиры,

при этом площади балконов, лоджий, государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Квартиры и Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства согласен, что отсутствие указаний в техническом паспорте на Многоквартирный дом, а в последующем и выписке из реестра о государственной регистрации права собственности общей площади Объекта долевого строительства без указания в его составе площади лоджий, балконов, не считается уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не влечет изменение порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами и возврат денежных средств Участнику долевого строительства за указанные площади.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Застройщик обязан 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.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 лет. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, указанного в пункте 4.2. Договора.

4.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в пункте 4.1. настоящего Договора, которые привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора, указанной в пункте 3.1.;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата оплаченных Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2. Договора денежных средств и уплаты процентов в соответствии с Законом.

4.6. Участник долевого строительства не вправе самостоятельно изменять планировку Объекта долевого строительства, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки и т. п.

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

5. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Настоящим Договором предусмотрено, что исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2. Договора перед Участником долевого строительства, а также по уплате 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 Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему денежных средств обеспечивается:

5.1.1. залогом земельного участка, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, и строящегося (создаваемого) Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3. Договора с момента государственной регистрации права собственности Застройщика / государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства. Указанный залог возникает в силу статьи 13 Закона.

5.1.2. Страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона. Сведения о Страховщике: ООО «Региональная страховая компания».

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить своими силами и (или) с привлечением других лиц строительство (создание) Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, и сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию в срок, указанный в пункте 2.1. Договора.

6.1.2. Осуществлять технический надзор за строительством, контролировать соответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации (ПСД), строительным нормам и правилам (СНиП), техническим условиям и требованиям настоящего Договора.

6.1.3. Обеспечить подключение Объекта недвижимости к системам энергообеспечения и коммунального хозяйства, до момента передачи Объекта недвижимости на баланс эксплуатирующей организации осуществлять техническую эксплуатацию Объекта недвижимости и производить оплату за пользование соответствующими услугами и ресурсами.

6.1.4. Информировать Участника долевого строительства по его просьбе о ходе строительства.

6.1.5. Уведомить Участника долевого строительства путем направления ему письма с уведомлением о вручении либо нарочным под расписку о готовности Объекта долевого строительства к передаче в соответствии с пунктом 2.4. настоящего Договора.

6.1.6. При условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены, предусмотренной статьей 3 Договора, передать в срок, указанный в пункте 2.2 Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства.

6.1.7. Устранить несоответствия Объекта долевого строительства характеристикам, указанным в пункте 1.2. настоящего Договора, действующим ПСД и СНиП в срок не позднее тридцати дней с момента письменного уведомления Застройщика, о выявлении данного несоответствия.

6.1.8. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме с учетом неустойки (пени), если была допущена просрочка оплаты.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Оплатить цену настоящего Договора в соответствии со статьей 3 Договора.

6.2.2. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанные расходы Участник долевого строительства уплачивает путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Многоквартирным домом.

6.2.3. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется управляющей организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до момента определения управляющей организации Многоквартирного дома в порядке, установленном законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. По настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с договором

и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает по требованию Застройщика неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Участник долевого строительства имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика, и только после уплаты Участником долевого строительства цены, установленной статьей 3 Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.2. После сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию места общего пользования, используемые для обеспечения эксплуатации Объекта недвижимости, расположенное в них оборудование становятся общей долевой собственностью собственников объектов долевого строительства.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (стихийные бедствия, военные действия, эпидемии и эпизоотии, забастовки и т.д.). При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна не позднее трех рабочих дней после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую сторону. Неуведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную сторону права ссылаться на них.

9.3. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности являются справки компетентных государственных органов в установленной форме.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации и Законом об участии в долевом строительстве.

10.3. Договор может быть изменён или расторгнут по соглашению Сторон.

10.4. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах: 1 экз. – для Застройщика, 1 экз. – для Участника долевого строительства, 1 экз. – для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10.6. Стороны обязаны в письменном виде информировать друг друга в течение 3 (трех) дней об изменении своего местонахождения / места жительства, юридического адреса / адреса регистрации по месту жительства, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору. Сторона, не выполнившая требования данного пункта, принимает на себя все негативные последствия нарушения данного обязательства (в частности, при отсутствии сообщения одной Стороны об изменении своего местонахождения / места жительства требования, уведомления и иные сообщения направляются другой Стороной по последнему известному ей адресу, и считаются доставленными, даже если адресат по этому адресу более не находится).

10.7. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.8. Споры, возникающие в связи с исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. При невозможности разрешения споров путем переговоров они рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Данный пункт не должен трактоваться как установление Сторонами претензионного порядка разрешения споров по настоящему Договору.

11. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕПЛИЦСТРОЙСЕРВИС»**

Адрес: 364051, Чеченская Республика,

г. Грозный, Ленинский р-н, ул.

Кабардинская, дом 5.

Почтовый адрес: 364051, Чеченская

Республика, г. Грозный, Лорсанова,9

ИНН: 2014028521 / КПП: 201401001

р/сч. 40702810334000001815 в Чеченском

РФ ОАО «Россельхозбанк» г. Грозный

БИК 049690719 к/сч. 30101810600000000719

ОГРН 1042002604203

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ **Зелимханов А.И.**
