

Договор
участия в долевом строительстве
№ _____

« ____ » _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Олета», место нахождения: _____, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 2 по Московской области 02 марта 2004 года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица – бланк серия 50 № 004180450, ОГРН 1045003353493, ИНН 5018092940, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью « _____ » (ООО « _____ »), место нахождения: _____, зарегистрированное _____ года, свидетельство о государственной регистрации юридического лица – бланк серия _____, ОГРН _____, ИНН _____, именуемое в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, в лице _____, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

Статья 1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности/аренды земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: _____, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, включая затраты по подготовке документации по планировке территории (на которой расположен земельный участок под строящимся Многоквартирным домом) и выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся Многоквартирному дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной (внеквартальные, внутриквартальные и придомовые сети и сооружения электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, хозяйственно-бытового, ливневого канализования и др.), социальной (детских садов, школ, поликлиник и т.д.) и транспортной (дорог, стоянок и т.д.) инфраструктуры в соответствии с проектной документацией.

1.1.1. Участник долевого строительства – лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного дома на условиях Договора, включая затраты по подготовке документации по планировке территории, на которой расположен земельный участок под строящимся Многоквартирным домом и выполнение работ по обустройству прилегающей к строящемуся Многоквартирному дому территории и необходимых для его жизнеобеспечения объектов инженерной, социальной, транспортной инфраструктуры.

1.1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

1.1.2.1. **Свидетельство о государственной регистрации права** – бланк _____ № _____, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, дата выдачи _____ года, подтверждающее право собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: _____, имеющий кадастровый (или условный) номер: _____, общей площадью – _____ (_____) кв.м., о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____. Категория земель: _____, разрешенное использование: _____.

ИЛИ

1.1.2.1. **Договор аренды земельного участка** № _____ от _____ года, заключенный между Застройщиком и _____, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата регистрации _____ года, номер регистрации № _____.

Собственник земельного участка – _____, о чем _____ года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № _____. Адрес земельного участка: _____, имеющий кадастровый (или условный) номер: _____, общей площадью _____ (_____) кв. м, категория земель: _____, разрешенное использование: _____.

1.1.2.2. **Разрешение на строительство** № _____ от _____ года, выдано _____.

1.1.2.3. **Проектная декларация** размещена на официальном сайте Застройщика - www.oleta.info и направлена Застройщиком в уполномоченный орган по контролю за долевым строительством в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

1.2. Участник гарантирует Застройщику, что он:

1.2.1. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению Договора.

1.3. Участник подтверждает, что:

1.3.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о статусе и полномочиях Застройщика, а также статусе и полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;
- о возникновении имущественных прав на Объекты долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объекты долевого строительства;
- о рисках возникновения обстоятельств, которые могут воспрепятствовать Застройщику в исполнении Договора;

- об условиях страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилых помещений по Договору, а также сведения о страховой организации (ООО «_____»)), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика.

1.3.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

1.3.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Москве и Российской Федерации. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае изменения цен и рыночной ситуации на рынке строительства и недвижимости в Москве. Все риски, связанные с участием в долевом строительстве, Участник несет самостоятельно. В целях минимизации возможных рисков Участник имеет право застраховать их. В случае страхования указанных рисков, Участник обязуется уведомить Застройщика о заключении договоров страхования в течение ____ (_____) _____ дн____ с момента заключения указанных договоров.

1.4. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

1.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилых помещений Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается следующими способами:

- залогом права собственности/аренды земельного участка с кадастровым номером _____, на котором осуществляется строительство, и залогом строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Многоквартирного дома;

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилых помещений Участнику путем заключения со страховой организацией (ООО «_____») Договора страхования № _____ от _____ года.

Статья 2. ТЕРМИНЫ И ИХ ТОЛКОВАНИЯ

2.1. **Многоквартирный дом** – _____ этажн__ ____ секционный жилой дом № __ серии _____, _____, строительство которого ведется по адресу: _____ и имеющий следующие основные характеристики:

Общая площадь – _____ кв.м

Материал наружных стен – _____.

Материал поэтажных перекрытий – _____.

Класс энергоэффективности – _____.

Сейсмостойкость – _____.

2.2. **Объекты долевого строительства, Объекты** – жилые помещения (Квартиры), подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома.

Основные характеристики Объектов долевого строительства и планы объектов долевого строительства, отображающие в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющихся объектами долевого строительства жилых помещений (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение объектов долевого строительства на этаже в строящемся Многоквартирном доме, указаны в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная проектная площадь Объектов, определенная в соответствии с проектной документацией Многоквартирного дома, включает в себя сумму площадей всех жилых, вспомогательных и иных помещений, а также площади балконов и лоджий с понижающими коэффициентами для лоджий -0,5, для балконов -0,3 на основании Приказа Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов

для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 N 44769).

Адрес, фактический номер, характеристики Объектов, (в том числе – площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площадей Объектов производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома.

Проектная планировка Объектов долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение приведенной проектной и фактической площади существенными изменениями Объектов долевого строительства. Фактическая площадь каждого из Объектов долевого строительства на момент передачи Участнику соответствующего Объекта может иметь отклонения от приведенной проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что не влечет за собой изменение цены Договора.

Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объекты в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь». Площадь балконов/лоджий находит свое отражение в техническом плане Многоквартирного дома.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов/лоджий из общей площади соответствующего Объекта и государственная регистрация права собственности на Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта без учета балконов/лоджий в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для проведения перерасчета между Сторонами, возврат денежных средств Участнику Застройщиком в этом случае не производится.

2.3. Общее имущество Многоквартирного дома – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в таком доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения в таком доме, оборудование (технические подвалы); иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в таком доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее по тексту – **«общее имущество в Многоквартирном доме»**).

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2.4. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в

соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Статья 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры согласно статье 1 Договора и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объекты долевого строительства, указанные в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объекты в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объектов Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее** _____ года при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объектов.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объектов.

3.2. Объекты, указанные в Приложении № 1 к Договору, передаются Застройщиком Участнику без чистовой отделки и инженерного оборудования, в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к Договору.

3.3. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: **не позднее** _____ года.

В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе перенести срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на срок не более 6 (шести) месяцев. При этом данный пункт Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным статьей 6 Закона № 214-ФЗ и не требует дополнительного оформления каких-либо документов. Застройщик вправе передать Объекты Участнику досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

3.4. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

3.4.1. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объектов, при условии сохранения количества комнат каждого из Объектов. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объектов долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объектов долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

3.5. Право собственности Участника на Объекты подлежит регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3.6. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерными, транспортными и социальными сетями, объектами инфраструктуры в соответствии со статьей 1 Договора. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

4.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объекты Участника.

4.1.3. Передать Участнику Объекты по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 3.1 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом. Застройщик вправе передать Участнику Объекты досрочно.

Передача Объектов осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

При передаче Объектов долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объектов долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объектов долевого строительства.

4.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанных в настоящем Договоре Объектов, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объектов;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.5. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объектов долевого строительства обязан направить Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передать лично (или уполномоченному представителю) под роспись сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объектов к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объектов долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Конкретный срок начала передачи Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объектов к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

4.1.6. Застройщик вправе:

4.1.6.1. Передать Объекты Участнику долевого строительства досрочно.

4.1.6.2. По завершению строительства Объектов долевого строительства, а также других относящихся к строительству Многоквартирного дома сетей и объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры, письменно уведомить Участника о сумме денежных средств, перечисленных Участником по Договору, которые были направлены Застройщиком (в рамках выполнения воли Участника по реализации обеспеченности Многоквартирного дома объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры) на финансирование указанных объектов (инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры), на подготовку документации по планировке территории, включающей земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, в доле Участника.

Соответствующее уведомление Застройщика о средствах, направленных на строительство инфраструктуры, затратах на подготовку документации по планировке территории, может быть также передано Участнику под роспись одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объектов.

4.1.6.3. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объекты на условиях отдельного договора.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Выплатить цену Договора в размере, сроке и порядке, установленном Договором.

4.2.2. До оформления права собственности Участника на Объекты не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере __ % (_____ процент__) от стоимости Объектов, а также устранения силами Участника и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник.

4.2.3. До оформления права собственности Участника на Объекты долевого строительства не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.). До получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Объекты Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объектов. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объектов долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

Участник полностью отдает себе отчет в том, что к нему могут быть применены меры административной ответственности.

4.2.4. В течение __ (_____) _____ дн__ после получения сообщения от Застройщика о готовности Объектов к передаче лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

4.2.4.1. Подписать Акт приема-передачи Объектов.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

4.2.4.2. С момента подписания указанного Акта приема-передачи Объектов Участник становится ответственным за сохранность Объектов и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объектов (в частности, по оплате коммунальных платежей, расходов по техническому обслуживанию и охране Объектов).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объектов, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объектов с момента подписания Акта приема-передачи Объектов.

4.2.4.3. При уклонении Участника от принятия Объектов, по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объектов Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объектов. При этом

риск случайной гибели Объектов признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объектов.

4.2.5. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемых Объектов и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объектов.

4.2.5.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, управление Многоквартирным домом осуществляется организацией, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник обязуется заключить договор с указанной управляющей организацией при подписании Акта приема-передачи Объекта и осуществить предварительную оплату услуг по управлению Многоквартирным домом на счет управляющей организации в размере не менее чем за 4 (четыре) месяца.

4.2.5.2. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства в рамках выполнения Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Участник подтверждает, что дает свое согласие Застройщику на использование и передачу персональных данных Участника (включая, но, не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства, телефон, адрес электронной почты) управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию и использование этих данных исключительно в целях выполнения договора по управлению многоквартирным домом.

Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.6. Уведомить Застройщика в течение ____ (_____) _____ дн ____ с момента заключения договора страхования рисков, связанных с участием в долевом строительстве по Договору (в случае заключения такого договора).

4.2.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

4.2.8. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение ____ (_____) _____ дн ____ с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

4.3. Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации права собственности

на Объекты, а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства, для регистрации права собственности Участника на Объекты.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объекты.

Статья 5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена Договора в отношении Объектов, указанных в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере _____ (_____) рубл. ____ коп., сформирована исходя из стоимости _____ (_____) рубл. ____ коп. за 1 кв. м общей приведенной проектной площади Объектов, следующим образом:

| № п/п | Секция | Этаж | № квартиры по проекту | Кол-во комнат | Общая приведенная проектная площадь, кв.м. | Стоимость 1 кв.м, руб. | Стоимость Объектов, руб. |
|-------|--------|------|-----------------------|---------------|--------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| | | | | | | | |
| | | | | Итого: | | | |

Цена Договора включает сумму денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере ____ % (_____ процент__) от цены Договора.

При этом окончательная стоимость услуг Застройщика, связанных с исполнением обязанностей, предусмотренных Договором, определяется на дату передачи Объектов Участнику как разница между ценой Договора и возмещением затрат на строительство (создание) Объектов по данным бухгалтерского учета Застройщика.

В случае если по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома суммы возмещения превысят фактические затраты на строительство (создание) Объектов, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается в распоряжении Застройщика (возврат экономии Участнику не производится).

Сумма денежных средств, приходящихся на оплату услуг Застройщика в цене Договора, НДС не облагается, и может быть направлена на выполнение работ по строительству объектов социальной инфраструктуры (детских садов, школ, поликлиник и т.д.), оплату процентов за привлечение финансирования и т.д.

5.2. Факт оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи Объектов долевого строительства.

5.3. Цена Договора, указанная в п. 5.1, может быть изменена в случае изменения стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства. Порядок изменения цены и дополнительных взаиморасчетов Сторон в связи с изменением цены Договора, Стороны согласовывают в соответствующем дополнительном соглашении.

5.4. Выплата цены Договора производится Участником с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, путем безналичного перечисления платежа на расчетный счет Застройщика, в срок **не позднее** «__» _____ г.

5.5. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.6. Оформление государственной регистрации права собственности Участника на Объекты производится Участником самостоятельно, связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора.

5.7. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник долевого строительства в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объектов, которые будут переданы Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объекты, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав таких Объектов, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых Участнику Объектов, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объектов до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа таких Объектов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объектов возникли вследствие нарушения предусмотренных представленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объектов правил и условий эффективного и безопасного использования Объектов, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается однократная (один раз в течение всего срока действия Договора) уступка права требования по Договору в отношении каждого Объекта(ов) с момента государственной регистрации Договора и полной оплаты стоимости Объекта(ов) до момента оформления Сторонами Акта приема-передачи Объекта(ов). Последующие уступки права требования в отношении Объекта(ов) Участником долевого строительства по Договору запрещены.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение ____ (_____) _____ дн ____ с даты регистрации договора

(соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 11 Договора.

7.3. Уплата неустойки, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по Договору, осуществляются за счет собственного имущества Общества с ограниченной ответственностью _____.

7.4. Положения п. 7.3 Договора распространяются на правоотношения по Договору между Застройщиком и Участником – Обществом с ограниченной ответственностью _____ и не распространяются на правоотношения Застройщика и третьего лица (нового участника), которому совершена уступка права требования по Договору.

С момента совершения Участником – Обществом с ограниченной ответственностью _____ уступки права требования в отношении Объектов долевого строительства по Договору третьему лицу (с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав), п. 7.3 Договора прекращает свое действие.

7.5. На момент заключения Договора Застройщик не является владельцем инвестиционных паев _____ под управлением Общества с ограниченной ответственностью _____, а также не является участником ООО _____, основным и преобладающим хозяйственным обществом Участника, дочерним и зависимым обществом ООО _____.

7.6. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора будет проведено межевание (раздел, объединение, перераспределение, выдел) земельного участка, на котором по Договору осуществляется строительство Многоквартирного дома, Участник согласен:

- на проведение межевания (раздел, объединение, перераспределение, выдел) земельного участка, указанного в п. 1.1.2.1 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многоквартирным домом и прилегающей к Многоквартирному дому территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости (при необходимости);, с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- на уменьшение/замену предмета залога в связи с межеванием земельного участка, указанного в п. 1.1.2.1 Договора, и образованием земельного участка под Многоквартирным домом. При этом с момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Многоквартирным домом,

и государственной регистрации Застройщиком прав на данный земельный участок, у Участника возникает право залога данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закон № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1.2.1 настоящего Договора.

- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с межеванием земельного участка (разделом, объединением, перераспределением, выделом) земельного участка, указанного в п. 1.1.2.1 Договора, в вышеуказанных целях.
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям и лицам, с которыми будут заключаться договоры участия в долевом строительстве при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, земельного участка, указанного в п. 1.1.2.1 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, исключая объект(ы) долевого строительства по Договору.

7.6.1. Участник согласен на изменение предмета залога – права собственности/аренды предоставленного для строительства Многоквартирного дома земельного участка, находящегося у Участника в залоге с момента государственной регистрации Договора, и обязуется в установленный Застройщиком срок совершить все действия, необходимость в которых возникает со стороны Участника в связи с изменением предмета залога, включая регистрацию соответствующих изменений в настоящий Договор, в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 8. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат фактически внесенных Участником денежных средств осуществляется в течение ____ (_____) _____ дн ____ с момента расторжения Договора, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

8.1.2. Застройщик вправе расторгнуть Договор и/или отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке в порядке, по основаниям и в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.3. Застройщик вправе расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

8.1.5. Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Статья 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая

свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объектов, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.2.3 Договора последний несет все затраты по приведению Объектов долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от стоимости Объектов.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Застройщик обязан передать Участнику Объекты, качество которых соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если Объекты построены Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объектов, или с иными недостатками, которые делают их непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

9.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.7. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

9.8. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объектов.

10.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

10.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Договор составлен в четырех экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, один для Участника и два экземпляра – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

10.8. При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

10.9. Приложения:

10.9.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Объектов долевого строительства и планы объектов долевого строительства.

10.9.2. Приложение №2 – Степень готовности Объектов долевого строительства.

Статья 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Олета»

Место нахождения: _____

ОГРН 1045003353493

ИНН 5018092940, КПП 500301001

р/с _____

в _____

к/с № _____

БИК _____

Участник долевого строительства:

ООО «_____» _____

Подписи Сторон:

от Застройщика:

ООО «Олета»

М.п.

от Участника долевого строительства:

ООО «_____» _____

М.п.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 201_ г.

Основные характеристики объектов долевого строительства и планы объектов долевого строительства, отображающие в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющихся объектами долевого строительства жилых помещений (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение объектов долевого строительства на этаже в Многоквартирном – _____ этажн _____ секционный жилой дом № __ серии _____, _____, строительство которого ведется по адресу: _____.

Подписи Сторон:

от Застройщика:

ООО «Олета»

М.п.

от Участника долевого строительства:

ООО «_____» _____

М.п.

Степень готовности Объектов долевого строительства на дату передачи Участнику

Объекты долевого строительства передаются Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объектах долевого строительства – жилых помещениях (Квартирах):

- Монтаж системы отопления, в общем объеме проекта, установка отопительных приборов (конвекторов) и ответвлений к полотенцесушителям с установкой запорной арматуры;
- Установка пластиковых оконных блоков, остекление лоджий и балконов в общем объеме проекта;
- Установка входной двери (в соответствии с проектом);
- Межкомнатные дверные блоки не устанавливаются;
- Монтаж систем горячего и холодного водоснабжения в соответствии с проектом, без установки оконечных приборов;
- Монтаж системы канализации в соответствии с проектом, без установки оконечных приборов;
- Монтаж и установка розеток и выключателей (количество и места их расположения), в соответствии с проектом;
- Монтаж системы кондиционирования выполняется силами Участника после оформления (государственной регистрации) Участником права собственности на Объекты и согласования производства работ в установленном порядке;
- Разводка телевизионного и телефонного кабеля до поэтажного распределительного электрического щита, расположенного в межквартирном холле. Поквартирная разводка выполняется Участником самостоятельно после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приемки-передачи Объектов;
- Монтаж радиоточек и их подключение в соответствии с проектом;
- Разводка и подключение интернет-систем выполняется самостоятельно Участником после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и приемки-передачи Объектов и согласования производства работ в установленном порядке.

Подписи Сторон:

от Застройщика:

ООО «Олета»

М.п.

от Участника долевого строительства:

ООО «_____» _____

М.п.