

ДОГОВОР № ____ - ____
долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Улан-Удэ

« ____ » _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дюпон-Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполнительного директора Сандакова Бато Садаевича, действующего на основании доверенности от 12.03.2015г., зарегистрированной в реестре за №1Д-552, удостоверенной нотариусом Улан-Удэнского нотариального округа Баторовой Л.В., с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, паспорт серия _____ № _____ выдан: « ____ » _____ 20 ____ г. _____, код подразделения _____ - _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство №04-302000-109-2016 от 19.07.2016г.

1.2. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 03:24:032201:676, общей площадью 20682 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Адрес (местоположение) земельного участка: Россия, Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, п.Энергетик. Границы участка установлены в соответствии с кадастровым планом участка.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.02.2015г. сделана запись регистрации №03-03/001-03/016/028/2015-151/1.

1.3. **Жилой дом – многоквартирный жилой дом № 3**, состоящий из жилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, входящий в состав объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома в квартале №142 Юго-Восточной части Октябрьского района г.Улан-Удэ. Второй этап», строящийся на земельном участке общей площадью 20682,00 кв.м., кадастровый номер: 03:24:032201:676, по строительному адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан- Удэ, Октябрьский район, п.Энергетик.

1.3.1. Основные характеристики многоквартирного Жилого дома приведены в Приложении №1 к настоящему договору.

1.4. **Квартира-студия** (далее – «Квартира») – объект долевого строительства, создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, представляющий собой структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, не имеющее внутриквартирных перегородок (за исключением капитальных стен и перегородок ванной комнаты и санузла), согласно проектной документации, в которой указано его точное расположение и проектная планировка.

1.4.1. Основные характеристики жилого помещения (в том числе технические), являющегося Объектом долевого строительства по настоящему договору, приведены в п. 2.3. настоящего договора и Приложении №1 к настоящему договору.

1.5. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.6. **Общая Проектная площадь Квартиры** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, но без учета площади балконов и лоджий, веранд и террас.

1.7. **Окончательная площадь Квартиры** – общая площадь Квартиры, которая определяется по окончании строительства Жилого дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в кадастровом паспорте, но без учета площади балконов и лоджий, веранд и терасс.

1.8. **Цена договора** – денежная сумма, подлежащая уплате Участником Застройщику в рамках строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

1.9. **Экономия Застройщика** – денежная сумма, составляющая разницу между расходами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, выплаченной Участником Застройщику по настоящему договору. Экономия застройщика остается в его распоряжении и является внереализационным доходом Застройщика.

1.10. **Общее имущество в многоквартирном жилом доме** – 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, шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование.

1.11. **Готовность Объекта долевого строительства к передаче** – наступает с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи под отделочные работы.

1.12. **Готовность Объекта долевого строительства к проведению процедуры государственной регистрации** – момент получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о вводе в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.13. **Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства** – установленная законом обязанность Участника долевого строительства, которая осуществляется последним самостоятельно и за свой счет, с момента передачи Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально заверенной копии этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, построить (создать) на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Квартиру в собственность Участнику долевого строительства, при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется на условиях Договора оплатить Застройщику Цену договора и принять от Застройщика Квартиру по акту приема-передачи квартиры в порядке и сроки, установленные Договором, а также исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором.

2.3. Проектные характеристики Квартиры:

2.3.1. номер Квартиры: № _____;

2.3.2. количество комнат: 1-комнатная Квартира-студия;

2.3.3. общая проектная площадь: _____ кв.м.;

2.3.4. этаж: _____;

2.3.5. подъезд № _____;

2.3.5. расположение Квартиры на этаже в составе Жилого дома и план Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов и пр.) указаны в Приложениях №2 и №3 к Договору.

Сведения, содержащиеся в Приложениях №2 и №3 к Договору, указаны на основании имеющейся у Застройщика проектной документации.

2.3.6. техническая характеристика Квартиры и Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению в Квартире Застройщиком, указаны в Приложении №1 к договору.

2.4. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома: не позднее «08» октября 2018 года. Застройщик вправе завершить строительство (создание) многоквартирного жилого дома ранее указанного срока.

2.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику: в течение 60 (шестидесяти) дней с момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, при условии полного и надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по Договору.

Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику.

Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома и, соответственно, срок передачи Квартиры Участнику, указанные в настоящем пункте и п.2.4. Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства градостроительной деятельности, изменение Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «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), введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти и/или ресурсоснабжающими организациями установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. Изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Республики Бурятия.

В указанных случаях, соответствующая информация направляется Участнику, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к нему.

2.6. Участник при надлежащем выполнении своих финансовых обязательств по Договору получает право требования на передачу Квартиры от Застройщика к Участнику.

Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Жилого дома номер Квартиры может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным уполномоченным органом или специализированной организацией (БТИ, кадастровый инженер и пр.), в соответствии с действующим законодательством.

Площадь Квартиры, указанная в п.2.3. настоящего Договора, является проектной и может изменяться в сторону увеличения либо уменьшения. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется после его сдачи в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества

Застройщик обязан выполнить в Квартире, в Жилом доме, а также на прилегающей территории только те работы, выполнение которых предусмотрено проектной декларацией и Договором. Участник осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Квартиры, в том числе: работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не поставляет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванны, умывальник, унитазы, мойки, смесители и т.п.) и оконечных устройств (розетки, выключатели, светильники и т.п.), не поставляет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен, полов, потоков и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводов для подключения санитарно-технических приборов (в том числе ванн, моек, унитазов), не выполняет установку и отделку оконных откосов, подоконных досок, не выполняют работы по отделке стен и полов балконов, не выполняет работы по установке и оснащению Квартиры слаботочными устройствами (радиоточки, телеантенна, телефонизация).

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Квартиры или отделки Квартиры, Жилого дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Жилому дому, прямо не указанных в проектной декларации и Договоре, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Квартиры.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия и считается заключенным с момента таковой.

2.8. С момента государственной регистрации настоящего Договора в залоге у Участника находится Земельный участок и строящийся на нем Жилой дом.

2.9. Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему в течение 10 (десяти) дней с даты подписания соответствующего документа.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена договора является величиной фиксированной и изменению не подлежит.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей (НДС – не предусмотрен), в том числе 8 % от цены договора на содержание служб Застройщика.

Оплата Участником цены Договора производится в следующем порядке:

3.2.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение _____ дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

3.2.2. _____.

3.3. Все расчеты по настоящему договору производятся в рублях, путем перечисления на расчетный счет Застройщика (указанный в главе 11 настоящего договора) либо путем внесения наличных средств в кассу Застройщика.

При оплате Договора через платежные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера таких сборов.

3.4. В случае увеличения или уменьшения общей площади Квартиры, на основании обмеров проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, цена договора корректировке не подлежит, не пересчитывается и сторонами друг другу не возмещается.

3.5. Цена договора может быть изменена только путем заключения между сторонами дополнительного соглашения в следующих случаях: при выполнении Застройщиком, по желанию Участника долевого строительства, дополнительных работ в Квартире не предусмотренных проектной декларацией и Договором (дополнительные работы, не предусмотренные настоящим договором и проектной документацией, могут быть выполнены Застройщиком по желанию и за счет средств Участника долевого строительства).

3.6. В случае неиспользования Застройщиком полностью суммы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, неиспользованная часть с даты передачи Квартиры Участнику остается в распоряжении Застройщика как Экономия Застройщика и возврату Участнику не подлежит. При этом вознаграждение Застройщика считается увеличенным на сумму Экономии Застройщика.

В случае превышения фактической стоимости строительства над суммой на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства Застройщик покрывает ее за свой счет, включая сумму на оплату услуг Застройщика.

3.7. В цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

3.7.1. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности на Квартиру.

3.7.2. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Квартиры, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Квартиры, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Квартиру, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на квартиру.

3.7.3. Расходы на коммунальные услуги за Квартиру (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Квартиры, расходы, связанные с управлением Жилым домом, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Жилого дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Квартиры.

Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Квартиры от Застройщика – подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры (в собственность либо для производства отделочных работ, независимо от факта проживания, оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства), либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке.

3.7.4. Расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их несения в соответствии с законодательством РФ для Участника возникнет после заключения настоящего Договора.

3.7.5. Убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Квартиры, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

3.7.6. расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом №214-ФЗ.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.2. Совместно с Участником зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом и Договором порядке.

4.1.3. Построить Жилой дом в соответствии с условиями Договора, с соблюдением требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

4.1.4. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Квартиру Участнику в собственность в течение шестидесяти дней по акту приема-передачи, при условии полного выполнения Участником своих обязательств по оплате цены договора. Квартира не передается Участнику, в случае, если у Участника имеется задолженность по настоящему договору. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Квартиры Участнику.

4.1.6. Денежные средства, уплачиваемые Участником в качестве возмещения затрат на строительство, подлежат использованию Застройщиком только в целях строительства (создания) Жилого дома и иных, связанных со строительством целей, определенных в ст.18 ФЗ №214-ФЗ.

4.1.7. Сообщать Участнику об изменении фактического и/или юридического адресов, номера контактного телефона и иных реквизитов.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и в размере, установленном настоящим Договором.

4.2.2. Приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) дней со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче при условии исполнения финансовых обязательств по Договору. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.3. Принять квартиру от Застройщика. При этом Участник согласен с фиксацией процесса осмотра квартиры путем подписания Участником смотрового листа (с фиксацией даты осмотра и результатов осмотра).

В случае обнаружения недостатков (по комплектации жилого помещения и его качеству) в смотровом листе либо передаточном акте указываются недостатки и сроки их устранения.

4.2.4. Участник после фактического осмотра Квартиры обязан прибыть в офис Застройщика для подписания акта приема-передачи Квартиры в течение 5 (пяти) рабочих дней.

Если при осмотре Квартиры были выявлены недостатки, Участник, после устранения недостатков Застройщиком, обязан повторно осмотреть Квартиру и прибыть в офис Застройщика для подписания акта приема-передачи Квартиры в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента повторного осмотра.

Срок устранения недостатков не считается сроком просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств по своевременной передаче Квартиры Участнику, а срок передачи Квартиры

считается продленным на срок проведения процедуры урегулирования претензий и срок устранения недостатков.

4.2.5. В случае неявки участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи, Застройщик вправе составить акт приема-передачи квартиры в одностороннем порядке.

4.2.6. Зарегистрировать право собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия в течение 2 месяцев с момента подписания передаточного акта.

4.2.7. До оформления прав собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.

4.2.8. В день принятия Квартиры по акту приема-передачи от Застройщика Участник обязуется заключить с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор временного управления многоквартирным домом).

4.2.9. В случае изменения личных данных (паспортных, регистрации по месту жительства, телефонов и пр.), Участник обязан письменно уведомлять Застройщика об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней. В случае не уведомления Застройщика об изменении личных данных, Участник самостоятельно несет риск возникновения неблагоприятных последствий.

4.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника (за исключением оснований для отказа от исполнения настоящего договора, предусмотренных п.5.2.3.), а также в случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора (пункт 5.1.2 договора), Участник обязан возместить Застройщику все понесенные им расходы и убытки, связанные с заключением и исполнением настоящего договора долевого участия в строительстве, в том числе, но не исключительно, возместить Застройщику:

- сумму оплаченной застройщиком государственной пошлины при регистрации настоящего договора и всех дополнительных соглашений к нему;

- сумму оплаченной застройщиком страховой премии при заключении договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору, выгодоприобретателем по которому являлся Участник.

В указанных случаях, Застройщик вправе в одностороннем порядке удержать из денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, сумму понесенных расходов и убытков, связанных с заключением и исполнением договора. Соответственно, возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, производится Застройщиком за минусом удержанных сумм.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Вносить изменения в проектную документацию Жилого дома, а также в Проект планировки территории.

5.1.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки внесения Участником денежных средств, в порядке определенном действующим законодательством. При прекращении Договора по указанным выше основаниям, денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Участнику долевого строительства.

5.1.3. При уклонении или отказе Участника от приемки Квартиры, по истечении двух месяцев с момента получения Участником уведомления застройщика о готовности Квартиры к передаче, застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику.

В случае, составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Квартиры Участнику является дата составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи. С момента передачи Квартиры Участнику право залога, возникшее на основании ст.13 закона №214-ФЗ не распространяется на Квартиру.

5.1.4. Застройщик вправе до выбора способа управления Жилым домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Жилого дома, выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации (во временное управление).

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Знакомится с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Жилого дома.

5.2.2. Уступить свои права по договору третьим лицам только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника, при условии получения письменного согласия Застройщика и последующего предоставления в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав оригинала договора уступки и контактной информации Нового участника. Государственная регистрация уступки прав осуществляется за счет Участника.

5.2.3. Расторгнуть настоящий договор в случае неисполнения Застройщиком обязательств по Договору, а также в иных случаях предусмотренных законом.

6.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по внесению платежей Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, Застройщик в одностороннем порядке переносит сроки исполнения своих обязательств по настоящему Договору на соответствующий срок без возложения на Застройщика предусмотренной настоящим Договором ответственности.

Стороны настоящим подтверждают, что обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора и обязательства Застройщика по соблюдению сроков строительства являются встречными.

6.3. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Квартиры, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.4. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, в счет уплаты цены Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную настоящим Договором неустойку. Возмещение убытков возможно только в части, не покрытой неустойкой.

6.6. Застройщик не несет ответственности перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины.

Застройщик признается невиновным, если к той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от Застройщика по характеру обязательства и условиям оборота, Застройщик принял все меры для надлежащего исполнения своего обязательства.

6.7. Сторона, освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельства непреодолимой силы).

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязан в срок не позднее 3-х календарных дней с момента наступления и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств письменно уведомить другую сторону об их наступлении и прекращении.

С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления сторон, сроки исполнения сторонами обязательств по договору продлеваются на время действия таких обстоятельств.

В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Гарантийный срок, действующий в отношении Квартиры составляет 5 (пять) лет и исчисляется от даты выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Жилом доме с первым из участников долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок комплектующих Квартиру и Жилой дом изделий, деталей, узлов, агрегатов (включая, но не ограничиваясь: дверей, дверных ручек, замков, окон, радиаторов отопления, электропроводки, электрических/водных/тепло-счетчиков и т.п.) и оборудования (за исключением оборудования указанного в п.7.2. Договора) определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих устройств.

7.4. 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.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа квартиры либо Жилого дома или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо Жилого дома, либо в следствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7.6. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требований технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

8.1. С момента государственной регистрации договора долевого участия у Участника, считаются находящимся в залоге, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, право собственности на Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

В предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на Земельном участке иные чем Жилой дом здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам.

8.2. Дополнительно исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору страхования **со страховой организацией – _____, юридический адрес: _____, ИНН _____, ОГРН _____** (далее по тексту – **Страховщик**), имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

Участник не возражает против расторжения договора страхования в случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям.

8.3. Участник дает согласие на обработку его персональных данных (Фамилия, Имя, Отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные, адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН), подлежащих включению в Договор (полис) страхования и в Заявление на страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по

настоящему договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, для целей исполнения Договора (полиса) страхования, заключенного между Страховщиком и ООО «Дюпон-Инвест».

Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных, которая включает: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование и передачу (предоставление, доступ), в том числе трансграничную передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. В целях исполнения договора страхования обработка персональных данных может осуществляться как с применением средств автоматизации, так и без применения таких средств.

8.4. Согласие Участника, указанное в п.8.3. настоящего договора, действует с даты оформления заявления на страхование в течение срока действия Договора страхования, а также в течение 5 лет по истечении срока его действия, и может быть отозвано субъектом персональных данных в случае досрочного расторжения Договора страхования.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения Договора право требования на Квартиру никому не передано, не заложено, не уступлено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, другими правами третьих лиц не обременено.

9.2. Участник уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Квартиры могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

9.3. Участник дает согласие Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего Договора:

9.3.1. на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома.

9.3.2. на последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение застройщиком любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

9.3.3. производить замену предмета залога (права собственности) Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. При этом в случае образования иных земельных участков из земельного участка залог в обеспечение обязательств застройщика в соответствии со ст.13-15 Закона №214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом, в котором расположена Квартира.

9.3.4. на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый Жилой дом, и возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом.

9.3.5. на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом.

9.3.6. на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Жилой дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение застройщиком таких земельных участков.

9.4. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в п.9.3. Договора. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.9.3. Договора распространяются на нового Участника.

9.5. С учетом положений ст.488 Гражданского кодекса РФ Участник согласен, что в случае, если Квартира будет передана Участнику по акту приема-передачи до оплаты Участником цены Договора в полном объеме, то в отношении Квартиры у Застройщика возникнет право залога (ипотека как обременение имущества). Залог подлежит регистрации одновременно с оформлением права собственности на Квартиру Участником.

9.6. Участник дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Жилым домом.

9.7. Участник уведомлен о том, в Жилом доме будут выполнены работы по телефонизации и организации сетей GPON, силами и средствами ПАО «Ростелеком» (Оператор связи), в целях предоставления в дальнейшем собственниками помещений в Жилом доме услуг электросвязи. Установленное в Жилом доме Оператором связи оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) являются собственностью оператора связи и плата за его размещение в Жилом доме с Участника взиматься не будет (стоимость указанных работ и оборудования не включена в цену настоящего Договора). Участник дает свое согласие на размещение Оператором связи указанного оборудования в Жилом доме на безвозмездной основе.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров и разногласий. Претензии передаются нарочно, через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. Срок для рассмотрения претензий составляет 30 календарных дней.

10.3. При не достижении согласия, Стороны вправе передать спор на разрешение в суд по месту нахождения ответчика.

10.4. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми. Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны.

10.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями.

10.6 Приложения №1, №2, №3 к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью.

10.7. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному доля каждой из сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

Приложение:

- 1) Приложение №1 - Основные характеристики многоквартирного Жилого дома. Основные характеристики жилого помещения.
- 2) Приложение №2 - Расположение Квартиры на этаже в составе Жилого дома.
- 3) Приложение №3 - План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов и пр.).

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик
ООО «Дюпон-Инвест»
670042, Республика Бурятия,
г.Улан-Удэ, ул.Жердева, 10.

Участник долевого строительства

ИНН 0323341463, КПП 032301001
ОГРН 1080326008212
р/с 40702810709160001299
к/с 30101810400000000604
БИК 048142604 Отделение №8601 Сбербанк
России.

Исполнительный директор

_____ **Б.С. Сандаков**

Один экземпляр договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве получил/ла _____ /_____ /

Приложение №1

К Договору долевого участия в строительстве многоквартирного
жилого дома № ____ - ____ от « ____ » _____ 2017г.

**Основные характеристики многоквартирного Жилого дома.
Основные характеристики жилого помещения.**

Основные характеристики многоквартирного Жилого дома № 3, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым №03:24:032201:676, по строительному адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан- Удэ, Октябрьский район, п.Энергетик	
Вид, назначение	Многэтажный благоустроенный жилой дом. Для постоянного проживания граждан.
Этажность	6 этажей, в том числе 5 надземных этажей и 1 подземный этаж (подвал).
Количество подъездов	3
Общая площадь дома	4208,2 кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Ограждающие (наружные) стены – кирпичные колодцевой кладки. Наружные стены цоколя – монолитные железобетонные. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности	В, «Высокий».
Класс сейсмостойкости	8 баллов. Соответствует СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах».

Основные характеристики жилого помещения	
Номер квартиры	Характеристики
Квартира № ____	<p>Проектные характеристики:</p> <p>1) Количество комнат: 1-комнатная Квартира-студия. Жилая комната, кухня, прихожая не разделены межквартирными перегородками и их площадь объединена (согласно проектной документации);</p> <p>2) Этаж: ____;</p> <p>3) Подъезд № ____;</p> <p>3) Общая проектная площадь: ____ кв.м., в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - объединенная жилая комната, кухня, прихожая - ____ кв.м. - ванная комната - ____ кв.м. - санузел - ____ кв.м. <p>4) Площадь балкона: ____ кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,3.</p> <p>5) Проектное планировочное решение Квартиры указано в Приложении №3 к Договору.</p> <p>Техническая характеристика Квартиры и Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению в Квартире Застройщиком:</p> <p>1) Назначение – жилое помещение.</p> <p>2) Тип – благоустроенное жилое помещение.</p> <p>3) Инженерные сети в Квартире:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отопление – имеется, центральное; - Водоснабжение – имеется (холодное, горячее); - Канализация – имеется; - Вентиляция – имеется; - Электроснабжение – имеется.

	<p>4) Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – квартиру-студию, без чистовой отделки, с выполнением следующего объема работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - установка оконных стеклопакетов из пятикамерного ПВХ-профиля с остеклением, без установки и отделки откосов, без установки подоконных досок. - установка входной металлической двери в квартиру. - монтаж системы отопления, с установкой приборов отопления (радиаторов/конвекторов), с установкой прибора учета потребленной теплоэнергии. - устройство силовой и осветительной электрической сети, с установкой прибора учета потребленной электроэнергии; - выполнение стояков систем: горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется); канализации (внутриквартирная разводка не выполняется); - устройство кирпичных межквартирных перегородок с оштукатуриванием (черновая штукатурка); - устройство кирпичных внутриквартирных перегородок санузлов с оштукатуриванием (черновая штукатурка); - пол монолитный железобетонный (без стяжки, выравнивания, черновой); - потолок монолитный железобетонный (черновой, без оштукатуривания). - балкон: стены - без отделки, полы – без отделки, балкон – не остеклен.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Застройщик

ООО «Дюпон-Инвест»

670042, Республика Бурятия,

г. Улан-Удэ, ул. Жердева, 10.

ИНН 0323341463, КПП 032301001

ОГРН 1080326008212

Участник долевого строительства

Исполнительный директор

_____ **Б.С. Сандаков**

Приложение №2
К Договору долевого участия в строительстве многоквартирного
жилого дома №___ - ___ от «___» _____ 2017г.

Расположение Квартиры на этаже в составе Жилого дома

Застройщик

ООО «Дюпон-Инвест»
670042, Республика Бурятия,
г. Улан-Удэ, ул. Жердева, 10.
ИНН 0323341463, КПП 032301001
ОГРН 1080326008212

Участник долевого строительства

Исполнительный директор

_____ **Б.С. Сандаков**

Приложение №3
К Договору долевого участия в строительстве многоквартирного
жилого дома № ____ - ____ от « ____ » _____ 2017г.

**План Квартиры,
отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей
жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов и пр.)**

Застройщик
ООО «Дюпон-Инвест»
670042, Республика Бурятия,
г. Улан-Удэ, ул. Жердева, 10.
ИНН 0323341463, КПП 032301001
ОГРН 1080326008212

Участник долевого строительства

Исполнительный директор
_____ **Б.С. Сандаков**