

ДОГОВОР № Д1-
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Тульская область
г. Узловая

_____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «АДМ-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора **Мильчакова Дмитрия Анатольевича,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Основание для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство №71- RU71520000-71-2015 г.;
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Законом РСФСР № 1488-1 от 26.06.1991 г. «Об инвестиционной деятельности в РФ»;
- Федеральным Законом № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Договором аренды земельного участка № 106 от 15 апреля 2015 г., заключенного между Администрацией города Узловая Тульской области и Обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой»;
- Договором уступки прав аренды земельного участка от 09 декабря 2014 г., заключенного между Администрацией города Узловая Тульской области, Обществом с ограниченной ответственностью «ИнвестСтрой» и Обществом с ограниченной ответственностью «АДМ-Строй»;
- Договором аренды земельного участка № 05 от 21 сентября 2015 г., заключенного между Администрацией города Узловая Тульской области и Обществом с ограниченной ответственностью «АДМ-Строй».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию первой очереди строительства (жилой дом № 1) комплекса пятиэтажных жилых домов по ул. Горького, в г. Узловая, р-н Узловский, Тульская область, расположенного на земельном участке с кадастровыми номерами: 71:31:030102:367 (местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 105 метрах от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: Тульская область, р-н Узловский, г. Узловая, ул. Горького, дом 9; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для многоэтажной застройки; площадь 10 000 кв.м.) и 71:31:030102:2021 (Адрес: Тульская область, р-н Узловский, г. Узловая, ул. Горького, примерно в 25 м на восток от д.5, корп.1; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка; площадь: 1800 кв.м.) - далее «Первая очередь строительства».

По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и с привлечением других лиц построить Первую очередь строительства. После получения разрешения на ввод ее в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **2 (Двух) комнатную Квартуру (далее Объект недвижимости) № ____ (____), общей ориентировочной площадью, включающей в себя площадь летних помещений (лоджий, балконов) ____ (____) кв.м, находящуюся в жилом доме № 1 (Один) в ____ (____) подъезде, на ____ (____) этаже,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект недвижимости.

2.2. Срок ввода жилого дома №1 в эксплуатацию – 31 мая 2018 г.

Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта недвижимости – в течении 60 дней с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.3. Застройщик гарантирует, что Квартира, а также Права требования на получение ее в собственность на дату заключения настоящего соглашения не обременены какими-либо правами третьих лиц.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Передать Участнику долевого строительства Объект недвижимости в течении 60 дней с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта недвижимости.

3.2. В Объекте недвижимости на момент передачи Участнику долевого строительства Застройщик обязуется выполнить следующие работы:

- устройство индивидуального отопления;
- разводка холодной воды с установкой счетчика;
- разводка газа со счетчиком;
- монтаж электропроводки до вводного устройства с установкой эл. счетчика;
- установка оконных блоков ПВХ с балконной дверью и подоконниками;
- штукатурка кирпичных стен;
- монтаж межкомнатных перегородок;
- установка входной двери;
- выравнивающая цементная стяжка по полам.

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект недвижимости, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям. Объект недвижимости передается Участнику долевого строительства после полного выполнения работ указанных в п. 3.2 настоящего Договора.

Изменения в составе работ в процессе строительства вплоть до подписания акта приема-передачи не допускаются.

3.4. Обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта недвижимости Участнику долевого строительства не позднее фиксированного срока, установленного Договором участия в долевом строительстве, либо предоставить Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый строительством Объект недвижимости не позднее фиксированного срока в случае если Участник долевого строительства (Заемщик Банка) оформляют право собственности самостоятельно.

3.5. Застройщик гарантирует, что права на Объект недвижимости на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, и не состоят под арестом.

3.6. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении первой очереди строительства и, о ее готовности к передаче не менее чем за месяц до установленного срока передачи Объекта недвижимости (пункт 3.1. настоящего договора).

3.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта недвижимости или одностороннего акта о передаче Объекта недвижимости в случае предусмотренном ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.8. Застройщик осуществляет обязательное страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору (Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-4725/2016 от «08» февраля 2016 г.)

3.9. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, и не состоят под арестом.

3.10. Застройщик обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до

планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязуется в полном объеме и в сроки, указанные настоящим договором оплатить стоимость Объекта недвижимости.

4.2. Участник долевого строительства несет установленную законом и нормативными актами свою часть расходов, связанных с государственной регистрацией настоящего договора и соглашений к нему, а также с регистрацией права собственности на Квартиру, в органе регистрации прав в порядке установленном законодательством РФ.

4.3. С момента подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости и до выбора способа управления в домах Участник долевого строительства обязуется вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги для чего обязуется заключить временный договор с управляющей организацией.

4.4. Участник долевого строительства несет расходы по оплате услуг (выдача кадастрового паспорта на Объект недвижимости) Узловского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное-БТИ».

4.5. Если после подписания акта приема-передачи Объекта недвижимости Участник долевого строительства будет проводить в нем работы, предлагающие перепланировку или переустройство, последний обязан самостоятельно произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он несет ответственность за негативные последствия, связанные с этими действиями.

4.6. Участник долевого строительства обязан принять Объект недвижимости и подписать акт приема-передачи в сроки указанные законодательством РФ, после чего в двухмесячный срок зарегистрировать право собственности на него, в органе регистрации прав, в порядке, установленном законодательством РФ.

4.7. В течении 30 дней с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан установить в квартире газовую плиту и пройти инструктаж в уполномоченной газоснабжающей организации. При несвоевременном выполнении настоящего обязательства Застройщик вправе по своему усмотрению: отключить Объект недвижимости от газоснабжения, своими силами установить газовую плиту за счет Участника долевого строительства, а также потребовать выплаты неустойки в размере 5 000,00 (Пяти тысяч) рублей 00 копеек.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с главой 5. настоящего договора, подписания сторонами акта приема-передачи Объекта недвижимости, регистрацией права собственности на Объект недвижимости, в органе регистрации прав в порядке установленном законодательством РФ, а также исполнения обязательств указанных в п.п. 4.3 и 4.7 настоящего Договора.

4.9. Участник долевого строительства имеет права авансирование Застройщика (внесение платежей до государственной регистрации сторонами настоящего договора) в размере до 100 (ста) % суммы, оговоренной в п.5.1. настоящего договора.

4.10. Участник долевого строительства обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор участия в долевом строительстве, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Общий размер взноса Участника долевого строительства, исходя из стоимости 1 кв.м. общей площади Квартиры ____ (_____) рублей 00 копеек составляет ____ (_____) рублей 00 копеек.

5.2. 3% от взноса Участника долевого строительства, указанного в п.5.1. настоящего Договора, а именно __ (_____) рублей 00 копеек, составляет плата Застройщику за выполнение функции Заказчика-Застройщика.

Остальные 97% этого взноса, а именно ____ (_____) рублей 00 копеек, являются целевым финансированием строительства Участником долевого строительства.

5.3. Порядок оплаты:
- ____ (_____) рублей, 00 копеек Участник долевого строительства обязуется внести в кассу Застройщика в срок до _____ года.

5.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора (просрочка внесения денежных средств по графику оплаты) по соглашению сторон может быть увеличена цена настоящего договора. При этом стороны договариваются о размере доплаты, о чем заключают дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации.

По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади каждого помещения, входящего в Первую очередь строительства более или менее чем на 1 кв.м;
- внесение изменений в состав Первой очереди по согласию Сторон;
- внесение изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства.

5.5. Окончательный общий размер цены настоящего договора определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участнику долевого строительства. Общая площадь Объекта недвижимости, подлежащая передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией, выданной Узловским отделением Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ».

5.5.1. Если общая площадь Объекта недвижимости, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров Узловского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» окажется более той, что указана в п.2.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату из-за увеличения площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.5.2. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров Узловского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация- Федеральное БТИ» окажется менее той, что указана в п.2.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику Долевого строительства, излишне уплаченные средства в течение 30 (Тридцати) дней с момента получения соответствующих сведений на Квартиру из органов Узловского отделения Тульского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ».

5.6. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п.5.5.1,5.5.2 настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта недвижимости указанного в п.5.1 настоящего договора.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок Объекта недвижимости составляет 5 (Пять) лет с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта недвижимости при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта недвижимости, обнаруженные в пределах гарантийного срока, которые произошли вследствие нормального износа Объекта недвижимости, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им лицами.

6.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта недвижимости до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по следующим причинам:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству объекта.

Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента письменного уведомления Участника об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

7.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по следующим причинам:

- в случае просрочки внесения платежа более чем на 2 (два) месяца;
- в случае систематического нарушения Участником внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в соответствии с законодательством, действующим на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

8.1. Застройщик имеет право отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке в случае просрочки внесения вклада Участником долевого строительства в течение определенного времени (п.7.2 настоящего Договора).

8.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае:

- Застройщик нарушил срок передачи Объекта недвижимости Участнику долевого строительства, предусмотренный пунктом 3.1 настоящего Договора;
- Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков Объекта недвижимости;
- существенно нарушены требования к качеству Объекта недвижимости;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.3. По требованию Участника долевого строительства договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления Застройщиком строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок (п.3.1.) Объект недвижимости не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации первой очереди пятиэтажных жилых домов, в том числе существенного изменения размера Объекта недвижимости;
- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.4. Застройщик в случаях расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных в п.8.2.,8.3. настоящего Договора, обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.5. Расторжение настоящего договора возможно по соглашению сторон.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия, военные действия, технологические катастрофы и иных обстоятельств непреодолимой силы.

9.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.3. Стороны, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предлагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

10.2. Не действительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

10.3. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего договора.

10.4. Настоящий договор составлен на 6 (шести) листах в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.5. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.6. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик	Участник
ООО «АДМ-Строй» 105082, г.Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр.3 ИНН/КПП 7701417444/770101001 ОГРН 5147746453377 р/с 40702810110450001813 в Филиале № 3652 ВТБ 24 (ПАО) к/с 30101810100000000738 БИК 042007738 Телефон: 8-902-842-91-80	
Генеральный директор / Д.А. Мильчаков /	/ /
М.П.	