

**Договор №
участия в долевом строительстве**

город Махачкала

« 00» 00 0000 г.

Мы, Общество с ограниченной ответственностью "Санд Интервэшил", идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица) : 0571009230, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) : 1170571001204, дата государственной регистрации : 22 января 2017 года, наименование регистрирующего органа : Инспекция ФНС России по Ленинскому району г.Махачкалы, код причины постановки на учет (КПП) :057201001, место нахождения юридического лица : Россия, Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Танкаева, №56, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ : Инспекция ФНС России по Ленинскому району г.Махачкалы, **в лице генерального директора Алишаева Магомеда Шамхаловича**, 09 августа 1981 года рождения, паспорт 82 03 672998, выданный Новолакским РОВД РД 22 августа 2003 года, действующий на основании Приказа №01 от 23 января 2017 года, **именуемое в дальнейшем «Застройщик»,**

и гр. ФИО, 0 января 0000 года рождения, место рождения : с.Цолода Ахвахского района Республики Дагестан, гражданство : Россия, пол: женский, паспорт 00 00 000000, выданный Отделом внутренних дел Ахвахского района Республики Дагестан 00 августа 0000 года, код подразделения 052-014, зарегистрированная по адресу : Российская Федерация, Республика Дагестан, Ахвахский район, с.Цолода, **именуемый в дальнейшем «Дольщик»,** заключили **настоящий договор о нижеследующем :**

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанные значения:

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды (либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", пп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Проектная декларация информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.3. Дом - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, пр.Акушинского, №3 «А», в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Квартира имеет условный номер 62, состоит из двух комнат, будет находиться в Доме на первом этаже второго подъезда. Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок с учетом площади балкона и предварительно составляет 78.35 (семьдесят восемь целых тридцать пять сотых) кв.м. Общая площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров БТИ.

1.5. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Дом будет сдан в эксплуатацию не позднее "00" 00 0000 г.

2.2. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее "00" 00 0000.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- назначение объекта долевого строительства – жилое;
- этаж, на котором расположен Объект - первый;
- общая площадь - 78.35 кв.м.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами Участника долевого строительства.

3.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию Стороны получают право общей долевой собственности на Дом.

3.5. В соответствии с графиком работ Застройщик обязуется обеспечить ввод Дома в эксплуатацию не позднее " 30" сентября 2018 г.

3.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

3.7. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

3.8. Наследник вступает в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенных копий свидетельств. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

3.9. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства.

3.10. Производство строительных работ и использование земельного участка, расположенного по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, пр.Акушинского, №3 «А», осуществляется на основании следующих документов:

- Договора субаренды земельного участка от 02 мая 2017 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РД за № 05:40:000043:420-05/001/2017-2 от 05 мая 2017 года;

-Разрешения на строительство № 05-308-257-2017 от 18 сентября 2017 г., выданного Управлением по вопросам координации капитального строительства администрации города Махачкала.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет 00 рублей (00) рублей. Стоимость одного квадратного метра на момент заключения Договора составляет 00 (00) рублей.

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

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 3%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 3%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 5 кв. м.;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период.

4.4. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 кв. м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с

данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.5. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 кв. м. по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1 настоящего Договора.

4.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Уплата цены настоящего договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора производится не позднее трех дней с момента регистрации настоящего Договора.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Долящик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В течение 20 (двадцати) дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Республика Дагестан, город Махачкала, ул. Пугачева (пр. Акушинского, №3 «А»), № 3, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

6.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

6.1.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее "30" сентября 2018 г.

6.1.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее "20" ноября 2018г. Квартира передается с прокладкой трубопроводов от стояков к сантехническим приборам. В квартире на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет, устанавливается входная дверь.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче за 14 (четырнадцать) дней.

6.1.5. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома.

6.1.6. Одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

6.1.7. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в Квартире коммунальных услуг и других необходимых систем.

6.1.8. 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 долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

6.2.2. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его неприемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более 7 (семи) дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п. п. 4.1 и 5.1 настоящего Договора.

7.1.2. В течение 7 (семи) дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире.

7.1.3. Представить все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации права собственности на Объект.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

7.2.3. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

9.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок, превышающий два месяца;

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в

предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

- существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения первого обязательного платежа, а также полной оплаты суммы Договора, предусмотренных графиком платежей, более чем на два месяца.

9.4. При прекращении действия Договора по указанным выше основаниям денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) дней от даты прекращения Договора.

9.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

10.2. В случае неплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы на регистрацию несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10.4. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10.5. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 10.4 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;

- объект незавершенного строительства;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности (право аренды на указанный земельный участок);
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подсудности и подсудности.

13. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

13.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т. е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

13.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

13.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

13.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой Российской Федерации.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

14.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней извещать друг друга.

14.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями Сторон печатью Застройщика. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой Стороны и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

14.6.1. План объекта долевого строительства.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»
Генеральный директор _____
(подпись)

«Дольщик»
Гражданин: _____
(подпись)