

Договор АВА – К__
участия в долевом строительстве

г. Пермь

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс Строй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____ **ФИО** _____,
«__» _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ г.
_____, зарегистрирован(а) _____ по _____ адресу:
_____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с
другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским Кодексом РФ;
- Законом РФ 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»;
- Договором купли-продажи от 07.08.2017г., дата государственной регистрации 15.08.2017 года;
- Разрешением № 59-RU90303000 – 22-2016/2 от 20.09.2017 г. на строительство, выдано Администрацией города Перми департаментом градостроительства и архитектуры.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. На земельном участке общей площадью 4 136+/-23 кв.м. с кадастровым номером 59:01:1713045:322, ведется строительство Жилого дома, расположенного по адресу: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Автозаводская, 80а (в дальнейшем именуемый "Объект").

Строительство ведет **ООО «Ренессанс Строй»** проектная декларация опубликована на сайте: дом-соловьи.рф

Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид	Комплекс жилых домов со встроенными нежилыми помещениями
Назначение	Объект непроизводственного назначения
Этажность, в том числе:	16
Количество надземных этажей	15
количество подземных этажей	1
Общая площадь дома	4154,40 кв.м.
Материал наружных стен	Наружные стены (слоистая кладка): - облицовка – керамический пустотелый кирпич; - утеплитель – минеральная вата; - несущая стена – керамический полнотелый кирпич
Материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	6 баллов

2.2. Окончание строительства Объекта и сдача его в эксплуатацию должны быть осуществлены в соответствии с проектно - сметной документацией и графиком производства работ в 4 квартале 2018 года. Допускается отступление от указанного срока, но не более 3-х месяцев.

2.2.1. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи квартиры. Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

2.3. **Застройщик** обязуется принять **Дольщика** в долевое участие по финансированию строительства объекта и обязуется передать под заселение квартиру согласно спецификации:

Застройщик _____

Дольщик _____

Этаж	Строительный № квартиры	Кол-во комнат	Площадь комнат, кв.м.	Площадь квартиры кв.м.	Площадь квартиры общая, кв.м.	Помещения вспомогательного назначения	Примечание (коэффициент балкона)

Общая площадь квартиры - сумма площадей ее отапливаемых комнат и помещений, встроенных шкафов, а также не отапливаемых помещений, подсчитываемых с понижающими коэффициентами, установленными правилами технической инвентаризации.

Изменение площади квартиры при технической инвентаризации вновь построенного жилья не является основанием для изменения цены договора.

Помимо квартиры в собственность **Дольщика** переходит часть общего имущества дома пропорционально площади объекта долевого строительства (квартиры).

2.4. **Застройщик** обязан передать **Дольщику** объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Гарантийный срок на квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав данного жилого дома, составляет 5 лет с момента подписания Акта приема-передачи. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены **Застройщиком** самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-ти дневный срок с момента уведомления его **Дольщика** об этих недостатках.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Дольщиком** или третьими лицами.

Квартира передается **Дольщику** со следующими отделочными работами:

Полы:

кухни, жилые комнаты, коридоры – линолеум или ламинат;
санузлы совмещенные, ванные комнаты, туалеты - керамическая плитка;
балконы - без отделочного покрытия (ж/б плита).

Стены:

жилые комнаты, кухни (частично), коридоры, туалеты - оклейка обоями;
ванные комнаты, санузлы совмещенные – окраска;
кухни (экран над мойкой) - окраска или декоративная пластиковая панель;
балконы - без отделки (существующая стена из лицевого кирпича).

Потолки:

внутренние помещения - покраска водоэмульсионными красками или натяжной потолок;

Остекление:

окна и двери балконов - конструкции из ПВХ профилей с двухкамерным остеклением.
Балконы – не остеклены.

Двери:

входные в квартиру - установлены;
межкомнатные - установлены.

Инженерное оборудование:

сантехнические приборы – установлены;
квартирные приборы учета (счетчики) - установлены;
отопительные приборы - установлены;
электрические приборы: розетки и выключатели - установлены;
проведено питание к электр. звонкам (звонки не установлены);
кухонные плиты–установлены.

2.5. В случае, если ввод объекта в эксплуатацию происходит по зимней схеме (т.е. выполняется

зимний вариант благоустройства прилегающей территории), Застройщик обязуется работы по благоустройству в полном объеме выполнить в ближайший летний период.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Денежный размер финансового участия в строительстве квартиры составляет _____) рублей

00 копеек, направляемых на возмещение затрат:

1) строительство Объекта в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);

2) на приобретение права собственности на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;

8) на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Дольщика на оплату услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению и без согласования с Дольщиком, в т.ч. на следующие цели:

- содержание службы Заказчика-Застройщика, включая рентабельность;

- расходы по содержанию Объекта (в т.ч. коммунальные услуги), до момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи, согласно условиям настоящего Договора;

- по техническому обслуживанию Объекта (в т.ч. инженерных сооружений) до момента его передачи организациям, осуществляющим эксплуатацию;

- затраты по подготовке и вводу Объекта в эксплуатацию и передаче Объекта Дольщику,

- и т.д.

3.2. Дольщик оплачивает Застройщику сумму, указанную в пункте 3.1. настоящего договора следующим образом:

- _____) рублей

00 копеек за счет собственных средств Дольщика, за счет собственных средств Дольщика, в течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. При нарушении срока передачи Дольщику объекта долевого строительства, уплатить Дольщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщик по настоящему Договору - гражданин, то предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.1.2. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать квартиру по Акту приема-передачи Дольщику, но не позднее четырех месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства обязательств по настоящему договору. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры, а Дольщик обязан принять квартиру.

4.1.3. Письменно уведомить Дольщика о необходимости принятия квартиры не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней после ввода дома в эксплуатацию.

4.1.4. Обеспечить сохранность квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Дольщику.

4.1.5. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Дольщику** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, которое осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Застройщик направляет Дольщику дополнительное соглашение об изменении договора, а последний передает подписанное дополнительное соглашение Застройщику и согласовывает действия по государственной регистрации соглашения.

4.1.6. Исполнение обязательств **Застройщика** по Договору обеспечивается следующим образом:

- в силу ст.13 ФЗ № 214 от 30.12.2004г. (в ред. от 21.07.2014г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»,

- заключается договор страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства.

4.2. **Застройщик имеет право:**

4.2.1. При уклонении **Дольщика** от принятия квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе **Дольщика** от принятия объекта без мотивировки отказа, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления одностороннего Акта о передаче квартиры.

4.2.2. Застройщик вправе при строительстве объекта внести в него незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства объект в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

4.3. **Дольщик обязан:**

4.3.1. В течение семи рабочих дней со дня получения уведомления о вводе дома в эксплуатацию и необходимости принятия квартиры обратиться к Застройщику для принятия квартиры.

4.3.2. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию принять от Застройщика квартиру по Акту приема-передачи.

4.3.3. До получения свидетельства о праве собственности на квартиру Дольщик обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию квартиры. В случае, если до регистрации права собственности на квартиру **Дольщик** самовольно осуществил отделочные работы, перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанных квартир и мест общего пользования, **Дольщик** обязан уплатить штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в течение 10 дней с момента подписания Акта представителями организации застройщика, генподрядчика и проектировщика, и привести помещение в прежнее состояние за свой счет, а также возместить **Застройщику** возникшие вследствие этого убытки.

4.3.4. После подписания Акта приема-передачи квартиры **Дольщик** самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества. Дольщик обязан компенсировать застройщику с даты подписания сторонами передаточного акта квартиры и до момента регистрации дольщиком права собственности на свое имя расходы, связанные с эксплуатацией объекта, завершеного строительством, включая оплату коммунальных услуг (при их наличии), расходы по техническому обслуживанию (содержанию), охране объекта. Дольщик обязуется самостоятельно нести расходы по пломбированию приборов учета, установленных в квартире.

Аналогичная обязанность возникает у **Дольщика** и при необоснованном отказе или уклонении от приема квартиры с даты одностороннего подписания акта **Застройщиком**.

4.3.5. В течение трех календарных дней известить **Застройщика** в письменном виде об изменении своего адреса, паспортных данных, номера телефона. В противном случае, обязанность **Застройщика** по письменным уведомлениям **Дольщика** считается исполненной надлежащим образом, при условии направления информации по указанному адресу.

4.3.6. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией, которая опубликована на сайте: <http://sg-uralservice.ru>

4.4. **Права Дольщика:**

4.4.1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительства.

4.4.2. Требовать от **Застройщика** предоставления Справки о выполнении финансовых обязательств по оплате стоимости долевого участия по настоящему Договору.

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. **Дольщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;
- 2) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 3) в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

5.2. По требованию **Дольщика** Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира не будет передана **Дольщику**;
- 2) существенного изменения проектной документации дома, в том числе существенного изменения размера квартиры;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав дома;
- 4) в иных установленных Законом или Договором случаях.

5.3. **Застройщик** вправе расторгнуть настоящий договор при просрочке внесения платежей **Дольщиком**.

При нарушении **Дольщиком** сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает **Застройщику** неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующий на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. При наличии оснований для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора, а именно:

- при единовременном взносе всей суммы – допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при периодических платежах – систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, **Застройщик** вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме **Дольщику** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении **Дольщиком** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Дольщиком** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях исполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.5. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.4. Настоящего Договора, **Застройщик** обязан вернуть денежные средства, оплаченные **Дольщиком** в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

6.1. Исполнение обязательств **Застройщика** по настоящему договору обеспечивается:

6.1.1. Залогом земельного участка, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, в пользу **Дольщика**. В силу Закона при государственной регистрации настоящего договора одновременно регистрируется залог на Земельный участок.

6.1.2. Страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры **Дольщику** по договору.

7. СОГЛАСИЕ ДОЛЬЩИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

7.1. Заключая настоящий договор, **Дольщик**, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных **Застройщику** и дает согласие на их обработку **Застройщиком**.

7.2. Целью обработки персональных данных **Дольщика** является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором **Дольщик**, как субъект персональных данных, является стороной.

7.3. В перечень персональных данных **Дольщика**, на обработку которых дается согласие субъекта

персональных данных, входит:

- 1) Фамилия, имя, отчество, дата рождения **Дольщика**;
- 2) Данные адреса места жительства и регистрация по месту жительства **Дольщика**;
- 3) Данные документа, удостоверяющего личность **Дольщика**;
- 4) номер контактного телефона **Дольщика**.

7.4. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению **Застройщика** для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки данных: автоматизированные и неавтоматизированные.

7.5. Срок, в течение которого действует согласие **Дольщика** на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5(пять) лет с момента подписания настоящего договора Сторонами.

7.6. Стороны установили, что **Дольщик** может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора относятся такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в письменной форме информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств.

Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему договору, должна с учетом положений договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

После прекращения действия указанных обстоятельств, сторона обязана сообщить об этом другой стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

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

Застройщик обязан завершить строительство объекта в срок, установленный п.2.2. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства. В случае возникновения вышеуказанных непредвиденных обстоятельств, срок окончания строительства объекта по настоящему договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты застройщиком неустойки, процентов за пользование денежными средствами дольщика, убытков.

8.2. Право собственности на квартиру возникает у **Дольщика** в порядке, предусмотренном действующим на момент заключения настоящего договора законодательством России после наступления следующих двух условий:

- 1) Полной оплаты цены долевого участия в финансировании строительства объекта в соответствии со статьей 3 настоящего договора.
- 2) Регистрации права собственности в органах государственной регистрации объектов недвижимости,

Все расходы, возникающие при оформлении права собственности на квартиру за **Дольщиком** несет **Дольщик** сверх сумм, указанных в договоре.

8.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю и действует до перехода права собственности на передаваемую под заселение квартиру к **Дольщику**.

Расходы по государственной регистрации Договора несет **Дольщик** и **Застройщик**.

Факт окончательного расчета между сторонами по долевному участию подтверждается справкой **Застройщика** об отсутствии финансовой задолженности **Дольщика**. Передача квартиры **Дольщику** подтверждается актом о передаче квартиры.

8.4. **Дольщик** вправе до сдачи дома в эксплуатацию переуступить право требования по настоящему договору третьему лицу после полной оплаты стоимости права требования квартиры. Об уступке права требования **Дольщик** обязан известить **Застройщика** в письменном виде в трехдневный срок.

8.5. Все изменения и дополнения настоящего договора действительны, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

8.6. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.7. Все иные вопросы, не урегулированные настоящим договором разрешаются действующим законодательством РФ.

8.8. При возникновении споров в связи с настоящим договором, стороны разрешают их путем переговоров. При недостижении соглашений, любая из сторон вправе обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

8.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Ренессанс Строй»

614068, Россия, г. Пермь, ул. Сергея Данщина, 5, оф.314

т./ф.: (342) 282-68-06, 268-11-38

ИНН 5903111180, **КПП** 590301001,

ОГРН 1135903007140

р/сч 40702810249770013680

ПАО «Сбербанк России» отделение г. Перми

к/с 301 018 109 000 000 00603, БИК 045 773 603

Застройщик

ООО «Ренессанс Строй» _____

Дольщик: _____