

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве.

г. Кызыл

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Хайдып Девелопмент», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, в лице Генерального директора Хайдып Чингиса Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации Иванов Иван Иванович, паспорт 0000 № 000000, выдан Отделом внутренних дел Бай-Тайгинского района Республики Тыва от 10.04.2006г., код подразделения 172-012, зарегистрированный по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, ул. Иванова, д. 1, кв.1, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, все вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Предметом настоящего договора является участие сторон в строительстве многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 17:18:0105060:2022 (договор аренды земельного участка № 4916-А от 15.06.2016 г. с Министерством земельным и имущественных отношений Республики Тыва, градостроительный план земельного участка № 17302000-1276), расположенном по адресу: г. Кызыл, ул. Ангарский бульвар, д. 25 (далее – «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать **Объект** долевого строительства, как этот термин определен п.1.2. настоящего Договора, **Участнику** долевого строительства, а **Участник** долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства на условиях и в сроки в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.2. **Объект** долевого строительства в соответствии с настоящим договором:

- отдельная 2-х (двух) комнатная квартира № 0, расположенная на 0 этаже 0 подъезда, ориентировочной общей площадью 00 кв. м., (именуемое в дальнейшем «**Объект долевого строительства**»).

1.3. Результатом деятельности **Сторон** по настоящему **Договору** является приобретение Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

У **Участника** долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникнет доля в праве собственности на общее имущество в Здании в соответствии с нормами Гражданского Кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»). Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

2.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее 30 мая 2018 г. При этом срок передачи застройщиком объектов долевого строительства должен быть единым для всех участников долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2.2. Если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик, не позднее, чем за два месяца (до 08 июля 2017 года), обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока подачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

3. Цена договора и порядок ее уплаты.

3.1. Цена настоящего Договора составляет **000000,00 (0000000) рублей 00 копеек.**

3.2. Цена настоящего договора представляет собой сумму денежных затрат на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, при этом:

3.2.1. сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика равна стоимости услуг из расчета 10 % от цены договора - **00000000 (00000000000000000000) рублей 00 копеек.**

3.2.2. сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства равна оставшаяся сумма после вычитания из цены договора **2 151 981 (два миллиона сто пятьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят один) рубль 00 копеек.**

3.3. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с п.3.1.настоящего Договора подлежат использованию Застройщиком только для строительства Здания (Объекта долевого строительства) в следующих целях:

1) строительство Здания в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство;

2) возмещение затрат на оформление права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство Здания;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Здания, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Здания к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение Здания к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.4. Цена настоящего Договора, указанная в п. 3.1, настоящего Договора, в части возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства, подлежит изменению в зависимости от изменения ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1, настоящего Договора, по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации. Порядок доплаты или возврата денежных средств при изменении ориентировочной общей площади Объекта долевого строительства предусмотрен п. 3.7, настоящего Договора.

3.5. Оплата по договору производится Участником одновременно или отдельными платежами по действующей на момент платежа стоимости одного квадратного метра оплачиваемой площади Объекта путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

Стоимость одного квадратного метра составляет **39000 (Тридцать девять тысяч) рублей.**

3.6. Застройщик и Участник долевого строительства признают и подтверждают, что в случае наступления обстоятельства, предусмотренного п. 3.5, настоящего Договора в течение срока, определенного в ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.

3.7. Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется в соответствии с экспликацией, выданной по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации.

Если общая площадь **Объекта** долевого строительства по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации окажется более той, что указана в п. 1.2, настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату.

Доплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) банковских дней со дня получения письменного уведомления Застройщика о доплате путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении.

Если общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров предприятия технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п. 1.2, настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств.

Возврат осуществляется путем перечисления денежных средств по реквизитам Участника долевого строительства, указанным им в письменном заявлении на имя Застройщика, в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты получения письменного заявления от Участника долевого строительства.

3.8. В целях определения срока и своевременности осуществления платежей, предусмотренных настоящим Договором, Стороны договорились, что платежи, предусмотренные настоящим Договором, считаются осуществленными своевременно, если платеж (сумма денежных средств, подлежащая перечислению) зачислен на банковский счет соответствующей Стороны, в срок, установленный настоящим Договором.

4. Гарантийный срок.

4.1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе требовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.3 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 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.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого акта приема передачи объектов долевого строительства с участниками долевого строительства.

4.4. 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.

5. Обязательства Сторон.

5.1. Для реализации настоящего Договора Застройщик обязуется:

Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 30 мая 2018 года при условии исполнения Участником

долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора в соответствии с п.3.1. 3.6. (при наступлении такого случая) настоящего Договора.

При соблюдении Участником долевого строительства своих обязательств по уплате в полном объеме Цены настоящего Договора Застройщик в соответствии с п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ допускает досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, с учетом положений, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

5.3. В случае и в порядке, предусмотренном в п. 3.7, настоящего Договора, возвратить Участнику долевого строительства, излишне уплаченные денежные средства.

5.4. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и действующим законодательством РФ.

5.5. Нести все расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Застройщика, возлагаемые действующим законодательством РФ на Застройщика.

5.6. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.7. Для реализации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется:

5.7.1. Произвести уплату цены настоящего Договора в размере и в порядке, предусмотренном п.3.1 настоящего Договора.

5.7.2. Осуществить доплату Цены Объекта долевого строительства в случае и в порядке, предусмотренном п. 3.7, настоящего Договора.

5.7.3. Нести все расходы, связанные с уплатой государственной пошлины (официальных платежей и сборов) за регистрацию настоящего Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему в случае их заключения по инициативе Участника долевого строительства, возлагаемые действующим законодательством РФ на Участника долевого строительства.

5.7.4. В трехдневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

5.7.5. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7.6. В срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать заявление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

5.7.7. Нести все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе оплачивать все официальные платежи - сборы, государственные пошлины и пр.

5.7.8. Выполнить в полном объеме все иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

5.7.9. Не позднее 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора явиться лично либо организовать явку своего уполномоченного представителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, для подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии предоставления Застройщику всех необходимых документов для регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.7.10. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными после уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6. Передача Объекта долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, при условии, что **Участник** долевого строительства выполнил свою обязанность, предусмотренную п.5.7.1, настоящего Договора.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

6.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим договором (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ), Застройщик по своему выбору, без какого-либо согласования с Участником долевого строительства, вправе:

- составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом **Участник** долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 0,5% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства либо:

- отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения своих обязательств по настоящему Договору. При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре, уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

Указанное уведомление должно быть направлено Застройщиком заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения своих обязательств по настоящему Договору, по обстоятельствам предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

7. Уступка прав по Договору.

7.1. Уступка Участником долевого строительства третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки, несут стороны договора уступки.

7.5. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от Участника долевого строительства Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

7.6. По результатам проведенной работы Застройщик составляет Справку об исполнении обязательства по оплате Договора участия в долевом строительстве.

7.7. За работу, проведенную Застройщиком в соответствии с п.п. 7.5. 7.6, настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику сумму денежных средств, составляющую не более 2% от цены настоящего Договора (включая НДС 18%).

7.8. Уплата суммы денежных средств в соответствии с п. 7.7, настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 3 (Три) банковских дней с даты составления Застройщиком Справки об исполнении обязательства по оплате Договора участия в долевом строительстве.

7.9. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника долевого строительства с третьими лицами.

7.10. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе участника долевого строительства, расходы Застройщика на уплату государственной пошлины возмещаются участником долевого строительства.

8. Действие Договора.

8.1. Отношения **Сторон** по настоящему договору, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами.

8.2. **Договор** вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Тыва и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

- на основании решения суда по требованию одной из Сторон настоящего Договора;

8.3. **Договор** может быть расторгнут в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.4 Настоящий **Договор** составлен на 6 (шести) листах, в трех подлинных идентичных экземплярах. Один экземпляр договора передается **Участнику** долевого строительства, один экземпляр остается у **Застройщика**, один экземпляр для Управления Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Тыва. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9. Форс-мажор.

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия, запретительные меры, принимаемые государственными органами, нормативные акты государственных органов запрещающего характера, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору, при условии, что данные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему Договору.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Договора.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

9.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие договора приостанавливается до момента, определяемого сторонами.

10. Разрешение споров.

10.1. Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.2. За нарушение сроков оплаты, указанных в п. 3.5, настоящего **Договора**, **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени), в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы задолженности за каждый день просрочки.

10.3. За нарушение сроков передачи **Объекта Участнику**, указанных в п. 2.1, настоящего **Договора**, **Застройщик** уплачивает **Участнику** неустойку (пени), в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы, внесенной Участником по Договору, за каждый день просрочки. При этом если **Участником** является физическое лицо, неустойка выплачивается в двойном размере.

10.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров, при этом указанный способ разрешения спора рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования.

До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30 (Тридцать) дней со дня ее получения.

10.5. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной

Стороны по существу, спор передается на разрешение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО «Хайдып Девелопмент»,
ИНН 1701048316, ОГРН 1101719001218,
КПП 170101001.

Адрес: 667000, Республика Тыва, г. Кызыл,
ул. Тувинских Добровольцев, 1/1,
тел. 8-923-547-7777;

р/с 40702810365000000201 в Кызылском
ОСБ № 8591 Восточно-Сибирского банка
Сбербанка РФ г.Красноярск,
БИК 040407627,
к/с 30101810800000000627

Участник долевого строительства:

Подпись: _____

Ф.И.О.: _____

Генеральный

директор _____/Хайдып Ч.В./

м.п.