**Д О Г О В О Р № 5-40-\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**г. Майкоп «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

Открытое акционерное общество фирма «Адыгпромстрой», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице генерального директора **ХУТЫЗ АСЛАНБИЯ ИСМАИЛОВИЧА**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** именуемый(ая) в дальнейшем «**ДОЛЬЩИК**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «Стороны», по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. «**ДОЛЬЩИК»** принимает долевое участие в финансировании строительства, а «**ЗАСТРОЙЩИК**» осуществляет своими силами и силами привлеченных субподрядчиков строительство «5-ти этажного многоквартирного жилого дома» по ул. Свободы, дом № 421-421-а в г. Майкопе, на земельном участке с кадастровым номером 01:08:0506021:55, общей площадью 1200 кв.м. и земельном участке с кадастровым номером 01:08:0506021:1010, общей площадью 622 кв.м., в полном объеме согласно проектной документации и с условиями пунктов 1.2. и 1.3. настоящего договора, сдает данный жилой дом в эксплуатацию в установленном законодательством порядке и передает в собственность «**ДОЛЬЩИКА»** \_\_комнатную квартиру № \_\_, расположенную на \_\_\_\_\_ этаже в \_\_\_\_\_ подъезде (далее - Объект долевого строительства).

Общая проектная площадьОбъекта долевого строительства составляет \_\_,\_\_ кв. м., определяется согласно пункту 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ.

Общая площадь и нумерация Объекта долевого строительства могут быть дополнительно скорректированы в связи с уточнением проекта и по результатам проведения обмеров бюро технической инвентаризации.

 1.2. В стоимость 1 кв. м. Объекта долевого строительства входит:

* штукатурка стен; установка наружной металлической двери с замком, стяжка пола;
* установка металлопластиковых окон с подоконниками, металлопластиковой двери на балкон и (или) лоджию, отопление по проекту;
* водопровод и канализация: стояки, отводы, заглушки; внутренние устройства: водомеры, электрический счетчик; электрообеспечение – по проекту (без осветительных устройств);
* места общего пользования (лифты, коридоры, тепловые пункты, электрощитовые, водомерные узлы, служебные помещения для ТСЖ);
* инженерные сети и сооружения, благоустройство прилегающей территории.

1.3. Объект долевого строительства передается «**ДОЛЬЩИКУ»** без выполнения следующих работ:

* шпатлевка стен и потолков; все виды малярных работ;
* заполнения внутренних дверных проемов;
* оклейка обоями и облицовка стен; устройство покрытий полов;
* установка унитазов, моек, умывальников, ванной, смесителей, электрической плиты.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у «**ДОЛЬЩИКА»** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами и за счет средств «**ДОЛЬЩИКА»**, при содействии «**ЗАСТРОЙЩИКА**».

1.5. В соответствии с частью 1 статьи 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» в обеспечение исполнения обязательств «**ЗАСТРОЙЩИКА**» по настоящему договору и с момента государственной регистрации данного договора у **«ДОЛЬЩИКА»** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок с кадастровым номером 01:08:0506021:55, общей площадью 1200 кв.м. расположенный по адресу: г. Майкоп, ул. Свободы, дом № 421 и земельный участок с кадастровым номером 01:08:0506021:1010, общей площадью 622 кв.м, расположенный по адресу: г. Майкоп, ул. Свободы, № 421-а и строящийся на данных земельных участках многоквартирный жилой дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств «**ЗАСТРОЙЩИКА**»:

1) возврат денежных средств, внесенных «**ДОЛЬЩИКОМ»**, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;

2) уплата «**ДОЛЬЩИКУ»** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного

Застройщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

 С даты получения «**ЗАСТРОЙЩИКОМ**» разрешения на ввод в эксплуатацию Дома до даты передачи Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у **«ДОЛЬЩИКА».** При этом жилые и нежилые помещения, входящие в состав Дома и не

являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения «**ЗАСТРОЙЩИКОМ**» разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Долевое участие в строительстве дома «**ДОЛЬЩИКА»** составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_ миллион \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч ) рублей 00 копеек.

При этом указанная сумма на момент заключения договора соответствует стоимости \_\_,\_\_ кв. м. площади Объекта долевого строительства определяемой в соответствии со СНИП «Жилые здания» 2.08.01-89.

2.2 **«ДОЛЬЩИК»** перечисляет денежные средства на расчетный счет «**ЗАСТРОЙЩИКА»**, или вносит их в кассу «**ЗАСТРОЙЩИКА**».

2.3. Оплата по договору осуществляется в следующем порядке:

* после государственной регистрации договора «**ДОЛЬЩИК**» оплачивает «**ЗАСТРОЙЩИКУ**» первоначальный взнос в сумме \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысячи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек в течении 2 (двух) банковских дней;
* в срок до \_\_.\_\_.20\_\_ года «**ДОЛЬЩИК**» оплачивает «**ЗАСТРОЙЩИКУ**» второй взнос в сумме \_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, оплата будет производиться ежемесячно до 25-го числа каждого месяца по \_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тысяч \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, начиная с \_\_\_\_ месяца 201\_\_ года.

При соблюдении порядка оплаты по настоящему договору сумма долевого участия в финансировании строительства Объекта долевого строительства «**ДОЛЬЩИКА»,** указанная в п. 2.1. договора является окончательной иизменению не подлежит.

«**ДОЛЬЩИК**» вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора. В таком случае «**ЗАСТРОЙЩИК»** обязан принять исполнение по оплате.

2.4. Факты оплаты «**ДОЛЬЩИКОМ»** стоимости Объекта долевого строительства будут подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходными

ордерами (иными документами), выданными «**ЗАСТРОЙЩИКОМ**» «**ДОЛЬЩИКУ»**, при внесении денежных средств в кассу «**ЗАСТРОЙЩИКА**». Днем исполнения платежа признается день поступления денежных средств на расчетный счет «**ЗАСТРОЙЩИКА**» или дата выдачи приходного ордера, подтверждающего внесение денежных средств в кассу «**ЗАСТРОЙЩИКА**».

2.5. После окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию, Стороны, на основании обмеров БТИ, производят уточнение общей площади Объекта долевого строительства, площади лоджии и (или) балкона. При изменении указанной площади Объекта долевого строительства, по результатам обмеров БТИ, более чем на 5 %, между Сторонами производится перерасчет стоимости долевого участия в финансировании строительства Объекта долевого строительства.

2.6. В случае нарушения графика оплаты, вступают в действия санкции, предусмотренные положением статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты РФ».

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

3.1. «**ЗАСТРОЙЩИК**» обязуется:

* обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в следующий срок: **31 декабря 2020 года**;
* использовать денежные средства, полученные от «**ДОЛЬЩИКА»**, по целевому назначению – на строительство дома и после окончания строительства в течение 60 (шестидесяти) дней с даты ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее 01 марта 2021 года передать «**ДОЛЬЩИКУ»** Объект долевого строительства по акту приема-передачи;
* обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи «**ДОЛЬЩИКУ»**;
* после ввода Дома в эксплуатацию оказать «**ДОЛЬЩИКУ»** содействие в регистрации права собственности «**ДОЛЬЩИКА»** на Объект долевого строительства, в том числе предоставить

необходимые документы и совершить иные требуемые действия.

3.2. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «**ЗАСТРОЙЩИК**» не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить

«**ДОЛЬЩИКУ»** соответствующую информацию и предложение об изменении договора. «**ДОЛЬЩИК»**

обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес

Застройщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «**ЗАСТРОЙЩИКА**» письменный ответ (заказным письмом с описью вложения). В случае не получения ответа на полученную информацию от «**ДОЛЬЩИКА»** в установленный срок, «**ЗАСТРОЙЩИК**» считает, что согласие на предложение со стороны «**ДОЛЬЩИКА»** получено.

3.3. «**ЗАСТРОЙЩИК**» без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивает поиск других дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю «**ДОЛЬЩИКА»**.

3.4. «**ЗАСТРОЙЩИК**» возлагает на себя гарантийные обязательства по Объекту на срок 5 (пять) лет с даты ввода Дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования,

входящего в состав Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «**ДОЛЬЩИКУ»** Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. Гарантийные сроки не распространяются на работы, которые выполнялись силами «**ДОЛЬЩИКА»**. «**ЗАСТРОЙЩИК**» освобождается от ответственности в случае возникновения дефектов по вине «**ДОЛЬЩИКА»**.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА**

4.1. «**ДОЛЬЩИК»** принимает долевое участие в финансировании строительства и обязуется производить выплаты в размерах и порядке согласно раздела 2 настоящего Договора.

4.2. «**ДОЛЬЩИК»** подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Дома иных дольщиков в пределах, не затрагивающих долю «**ДОЛЬЩИКА»**.

4.3. Любое изменение планировки Объекта долевого строительства (перемещение стен,

конструкций, изменение либо смена установленных в Объекте долевого строительства систем) «**ДОЛЬЩИК»** вправе производить только при согласовании с проектным институтом и с письменного согласия «**ЗАСТРОЙЩИКА».**

4.4. В случае досрочного завершения строительства, «**ДОЛЬЩИК»**оплачивает оставшуюся сумму взноса на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию.

4.5. «**ДОЛЬЩИК»** обязуется принять Объект в течение 7 дней после уведомления **«ЗАСТРОЙЩИКОМ»** о вводе Дома в эксплуатацию, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его принятия. В случае неявки «**ДОЛЬЩИКА»** для приема Объекта и

немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Объект считается переданным «**ДОЛЬЩИКУ»,** а «**ЗАСТРОЙЩИК» -** исполнившим свои обязательства по договору. При этом «**ЗАСТРОЙЩИКОМ»** составляется односторонний акт передачи Объекта, после чего риск случайной гибели Объекта признается перешедшей к «**ДОЛЬЩИКУ».**

4.6. После сдачи Дома в эксплуатацию и принятие по акту приема-передачи Объекта долевого строительства «**ДОЛЬЩИК»** несет все затраты по техническому обслуживанию Дома, эксплуатационные и коммунальные услуги, пропорционально площади Объекта долевого строительства.

4.7. «**ДОЛЬЩИК»** вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам

только с письменного согласия «**ЗАСТРОЙЩИКА**» и в соответствии со ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

5.2. Обязательства «**ЗАСТРОЙЩИКА»** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Обязательства «**ДОЛЬЩИКА»** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5.3.1. «**ДОЛЬЩИК»** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае просрочки сдачи Дома в эксплуатацию, если такая просрочка составит более 3 (трех) месяцев, за исключением случаев, когда такое неисполнение имело место по причине действия форс-мажорных обстоятельств, либо по иным, не зависящим от «**ЗАСТРОЙЩИКА**», обстоятельствам.

5.3.2. «**ЗАСТРОЙЩИК**» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки внесения «**ДОЛЬЩИКОМ»** денежных средств более чем три раза в течении 12 месяцев или более чем три месяца подряд.

5.4. При прекращении Договора по указанным выше основаниям, денежные средства, внесенные «**ДОЛЬЩИКОМ»** в соответствии с настоящим Договором, подлежат возврату «**ЗАСТРОЙЩИКОМ**»

 «**ДОЛЬЩИКУ»** в полном размере в соответствии с Федеральным законом № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

Застройщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.5. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договора на долевое участие в строительстве Дома с иными дольщиками.

**6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

6.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

6.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

**7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. В случае не перечисления «**ДОЛЬЩИКОМ»** полной суммы долевых средств в сроки, предусмотренные п.2.3. настоящего договора, договор может быть расторгнут в одностороннем порядке.

7.3. В случае переуступки прав «**ДОЛЬЩИКОМ»** по настоящему договору другому лицу, затраты по переоформлению несет «**ДОЛЬЩИК»**.

7.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно – пожары, наводнения, землетрясения, бунта, мятежа, общественных беспорядков, военных действий, стихийных и природных бедствий, неблагоприятных климатических условий, законов, распоряжений или письменных директив компетентных государственных и контролирующих органов и учреждений, а также иные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон, непосредственно влияющие на ход строительства и препятствующие выполнению Сторонами настоящего Договора. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали вышеуказанные обстоятельства.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. 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.

8.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга.

8.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями, подписанными обеими Сторонами в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. Подписывая настоящий Договор, **«ДОЛЬЩИК»** дает **«ЗАСТРОЙЩИКУ»** согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно совершение действий с персональными данными с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях соблюдения законодательства РФ, в том числе Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», улучшение обслуживания клиентов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

8.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами. Один экземпляр находится у «**ЗАСТРОЙЩИКА**», один – у «**ДОЛЬЩИКА»,** третий передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

**9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

Застройщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Дольщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| «ЗАСТРОЙЩИК» | «ДОЛЬЩИК» |
| ОАО фирма «Адыгпромстрой»385000 г. Майкоп, ул. Крестьянская, 238,ИНН 0105003792 КПП 010501001Р\сч 40702810301000001070В Юго-Западный банк ПАО «Сбербанк» г. Ростов-на-ДонуК\сч 30101810600000000602БИК 046015602Тел./факс (8772) 52-69-30, 52-69-67. | ФИО,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_ \_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом № \_\_, квартира № \_\_.К/т \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| **10. ПОДПИСИ СТОРОН** **Застройщик Дольщик****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А.И.Хутыз \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |