

ПРОЕКТ ДОГОВОРА
долевого участия в строительстве жилого дома

г. Кемерово

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Проград», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Калинина Андрея Владимировича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и
Гражданин Российской Федерации _____, дата рождения «__» _____
_____ года, (паспорт: серия _____, № _____, выдан «__» _____ г.
_____), зарегистрирован по
адресу: _____, г. _____, _____, д. _____, кв. _____,
именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,
вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. 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» - далее Закон № 214-ФЗ.

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство №42-305-438-2015 от 29.12.2015г.

1.2.2. Схема здания №15.01-АР.

1.2.3. План объекта долевого строительства.

1.2.4. Проектная декларация опубликована, размещена и представлена на официальном сайте Застройщика <http://www.progrand.ru/>.

1.2.5. Договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства № ДЗ-76 от «09» июля 2014г.

2. Предмет договора

2.1. По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0201013:4620 (далее дом), находящийся по строительному адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, бульвар Строителей, 61**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать обозначенный в п.2.2. настоящего договора объект долевого строительства, а также передать долю в праве общей долевой собственности общего имущества в многоквартирном доме, а именно: земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы) в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего договора обязуется уплатить обусловленную договором цену в размере и в сроки, указанные в настоящем договоре, и принять обозначенный в п.2.2.

настоящего договора объект долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в настоящем договоре.

2.2. Объектом долевого строительства является:

___ (_____) комнатную квартиру (жилое помещение), общей площадью ___ кв. м. (без учета площади лоджии/балкона, площадь балкона с коэффициентом __ – __ кв.м.), состоящая из:

Наименование помещений:	Площадь помещений:
гостиная	площадь ___ кв.м.
спальня	площадь ___ кв.м.
кухня	площадь ___ кв.м.
санузел	площадь ___ кв.м.
прихожая	площадь ___ кв.м.
лоджия	площадь ___ кв.м.

расположенная в многоквартирном, 14 - этажном доме (общая площадь здания: 10997,4 кв.м.), находящемся по адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, бульвар Строителей, 61, Блок-секция «__», подъезд № __, __ этаж, строительный номер __**, в соответствии со Схемой здания №15.01-АР, создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на «Квартиру», подтверждающий факт ее постройки (создания) является разрешение на ввод в эксплуатацию дома, в состав которого входит «Квартира», и передаточный акт или иной документ о передаче «Квартиры» Участнику долевого строительства.

2.4. Указанный в п. 2.1. настоящего договора жилой дом должен соответствовать следующему описанию:

2.4.1. Этажность – 14 шт., в том числе подземных этажей – 1 шт.

2.4.2. Общая площадь – жилого дома 10997,4 кв.м.;

2.4.3. Класс энергоэффективности – «В» высокая;

2.4.4. Класс сейсмостойкости - 6 баллов;

2.4.5. Фундамент - свайный с монолитными железобетонными ростверками;

2.4.6. Стены подвала – железобетонные с утеплением;

2.4.7. Наружные стены – кирпичные с утеплением по технологии «мокрый фасад» Cerezit;

2.4.8. Поэтажные перекрытия из сборных железобетонных плит;

2.4.9. Лестничные марши – железобетонные;

2.4.10. Оконные рамы – пластиковые с 2-х камерным стеклопакетом без установки откосов и подоконников; Остекление лоджии – сплошное, из алюминиевых конструкций с остеклением в одно стекло;

2.4.11. Входные двери - металлические;

2.4.12. Отопление канализация, водоснабжение: отопление -из металлических трубопроводов, с установкой алюминиевых приборов отопления, водоснабжение - стояки металлические без внутриквартирной разводки, канализование – стояки пластик без внутриквартирной разводки;

2.4.13. Кровля – совмещенная из рулонных гидроизоляционных материалов;

2.4.14. Внутренняя отделка помещений – межкомнатные перегородки ГКЛ на металлическом каркасе, Стены по периметру квартиры - штукатурка - простая, потолки – железобетонная плита перекрытия, пол - цементная стяжка. В санузлах: полы цементная стяжка с гидроизоляцией; Электрика – подведена до квартирного электрощитка, с установкой счетчика электрической энергии и автоматических выключателей, внутренняя разводка электроснабжения по проекту без установки розеток и выключателей;

2.4.15. Лифты – в соответствии с проектом.

2.5. Указанный в пункте 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.6. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.8. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

3. Обязательства застройщика

3.1. Застройщик обязуется в срок не позднее 4 (четырёх) месяцев со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу о передаче объекта долевого строительства, который подписывается сторонами.

3.1.1. Срок завершения строительства – второй квартал 2017 года, при этом Застройщик оставляет за собой право на завершение строительства досрочно. В случае если строительство (создание) 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 договора.

3.1.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры. Сообщение передается Участнику долевого строительства путем вручения в руки или отправляется заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре.

При этом стороны признают также, что Участник долевого строительства получил сообщение, указанное в настоящем пункте, если:

– Участник долевого строительства отказался от получения письма от Застройщика (в котором было сообщение) и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

– несмотря на почтовое извещение, Участник долевого строительства не явился за получением копии письма от Застройщика (в котором было сообщение), о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

– письмо от Застройщика (в котором было сообщение) не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика.

3.2. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, исключительно для возмещения затрат на строительство (создание) объекта недвижимости (дома) в соответствии с проектной документацией и на оплату услуг Застройщика.

3.3. Застройщик обеспечивает консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства дома. Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования

строительства дома и на оплату услуг Застройщика;

- направление денежных средств на финансирование строительства Объекта.

3.4. Устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства - пять лет со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка – будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Гарантийные обязательства Застройщика на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – три года 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 объекта 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.5. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

3.6. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, 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 потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.7. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, утверждено в установленном порядке.

3.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи или с момента составления одностороннего акта передачи объекта долевого строительства, по истечении десяти дней со дня, предусмотренного договором для передачи и принятия объекта долевого строительства, но не ранее оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего договора.

3.9. По дополнительному соглашению сторон до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиры под самоотделку, специальные и отделочные работы в полном объеме с Застройщиком и при наличии заключенного договора с управляющей организацией в соответствии с п.4.5., договора со строительной организацией и лицензии данной строительной организации в соответствии с п.4.8., договора со страховой компанией на период проведения отделочных и других работ в соответствии с п.4.9. настоящего договора.

После передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом за Застройщиком сохраняется право доступа в Квартиру в случае крайней необходимости (затопление квартиры, затопление смежных помещений, повреждение электропроводки и другие непредвиденные обстоятельства) до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.10. В случае если к установленному в соответствии с условиями настоящего договора сроку передачи квартиры (пункт 3.1.1. настоящего договора), со стороны Участника долевого строительства не будут исполнены обязательства по оплате, согласно статье 5 настоящего договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиру до момента ее полной оплаты, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.11. Обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в собственность не позднее фиксированного срока, установленного Договором участия в долевом строительстве, либо предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый строительством Объект долевого строительства не позднее фиксированного срока, в случае если Участник долевого строительства оформляет право собственности самостоятельно.

3.13. Застройщик вправе досрочно завершить строительство указанного в п. 2.1. настоящего договора объекта долевого строительства, и не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до завершения строительства раньше указанного в п. 3.1.1. настоящего договора срока, Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о досрочном завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры в соответствии с п. 3.1.2. настоящего договора.

4. Обязательства участника долевого строительства

4.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Перечислить на расчетный счет Застройщика денежные средства для финансирования строительства дома в размере и порядке, указанном в п. п. 5.2. и 5.3. настоящего Договора.

4.3. В срок не позднее чем в течение 30 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, подать документы для государственной регистрации права собственности на квартиру в регистрационный орган.

4.3.1. Осуществить своими силами и за свой счет: государственную регистрацию настоящего договора; государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.4. В случае нарушения сроков регистрации права собственности на квартиру, предусмотренных условиями настоящего договора, нести расходы по компенсации Застройщику арендных платежей за пользование земельным участком на котором расположен объект долевого строительства, пропорционально площади, переданной Застройщиком Участнику долевого строительства квартиры.

4.5. В случае волеизъявления Участника долевого строительства о проведении самоотделки квартиры, с момента передачи квартиры по акту приема-передачи под самоотделку, заключить договор управления многоквартирным домом с эксплуатирующей организацией, избранной жителями микрорайона, в котором расположен жилой дом на пользование водой, канализацией, электричеством, отоплением, лифтом, а также на уборку строительного мусора в период проведения специальных и отделочных работ.

4.6. Не проводить в квартире и в самом жилом доме без письменного согласия Застройщика работы, которые затрагивают фасад, кровлю и вентиляционные каналы жилого дома и его элементы, в том числе установку снаружи любых устройств и

сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада, кровли и вентиляционных каналов жилого дома.

4.7. Самоотделка квартиры (установление дополнительного оборудования или замена существующего, специальные и отделочные работы и т.д.) производится Участником долевого строительства только после письменного согласования с Застройщиком, с обязательным соблюдением требований «Положения для участников долевого строительства, осуществляющих отделку жилого помещения собственными силами (самоотделка)» (Приложение №2 к настоящему договору) и норм СНиП.

4.8. В случае привлечения Участником долевого строительства для отделки квартиры строительной организации, не входящей в перечень строительных компаний, предоставленный Застройщиком, согласовать данную строительную организацию с Застройщиком с предоставлением допуска на производство данного вида работ. Обязательно наличие договора подряда, заключенного между Участником долевого строительства и строительной организацией.

4.9. На период проведения отделочных работ застраховать риск ответственности перед третьими лицами на случай затопления, пожара, взрыва и т.п. в страховых компаниях, согласованных Застройщиком, до момента регистрации права собственности на Квартиру.

4.10. С момента принятия объекта Участником долевого строительства, после ввода жилого дома в эксплуатацию, либо с момента односторонней передачи Застройщиком Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего договора, и действующего законодательства, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с управляющей компанией договор о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории, производить ежемесячные платежи за текущее содержание мест общего пользования и коммунальные услуги, на расчетный счет или в кассу управляющей компании по предъявляемым счетам, начиная с момента принятия инвестиционного результата Застройщиком.

4.11. Не несет расходы по оплате услуг организаций технической инвентаризации в доле общей жилой площади, получаемой в рамках настоящего Договора.

4.12. Участник долевого строительства осознает и соглашается, что вертикальные слаботочные кабельные каналы, а также горизонтальные слаботочные кабельные каналы от технического этажа до слаботочной ниши верхнего этажного щита дома являются единоличной собственностью Оператора связи ООО «Кузбассвязьуголь», составляют балансовую стоимость указанного Оператора и не относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

4.13. Обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

4.14. Обязуется в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче принять объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи.

4.15. При обнаружении замечаний к качеству Квартиры при первоначальном осмотре в присутствии представителя Застройщика составить соответствующий акт и передать его Застройщику в течение трех рабочих дней со дня обнаружения замечаний. Застройщик обязуется устранить выявленные замечания в течение тридцати рабочих дней с момента получения акта.

4.16. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

4.17. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.18. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам может быть произведена только с письменного согласия Застройщика.

4.19. В случае изменения места регистрации и/или паспортных данных уведомить Застройщика о новом месте регистрации (проживания) и/или новых паспортных данных в течение 10 дней с момента такой смены.

4.20. Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате цены Договора в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Правообладателем условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.21. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

4.22. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

4.23. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

4.24. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) **рублей**. Установленная цена договора может быть изменена только по дополнительному соглашению сторон.

5.2. Внесение Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п.5.1. настоящего договора (общая сумма финансирования строительства квартиры), производится за счет собственных и кредитных денежных средств, на долевое участие в строительстве Дома.

5.3. Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

5.3.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение __ (_____) дней после регистрации настоящего договора.

5.3.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства по внесению денежных средств по договору считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

5.5. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Вознаграждение Застройщика составляет не менее 3% (трех процентов) от цены договора.

Если по окончании процесса строительства между суммой, указанной в п.5.1. настоящего

Договора, и затратами на строительство (создание) объекта долевого строительства, образовалась разница, которая превышает 3 % от цены договора, она является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

Все расчеты по настоящему Договору производятся в национальной валюте Российской Федерации.

5.6. Окончательный общий размер цены по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с технической документацией, выданной Государственным предприятием КО «Центр технической инвентаризации КО» (далее Центр технической инвентаризации). Стороны устанавливают, что изменение общей площади Квартиры в соответствии с технической документацией в пределах плюс (минус) три процента от общей площади Квартиры (без учета площади лоджии/балкона) не влияет на изменение цены договора, а перерасчет производится на сумму сверх установленных трех процентов.

5.7. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров Центром технической инвентаризации, окажется больше, чем указано в п. 2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади согласно п.5.6. настоящего Договора сверх трех процентов в течение 20 (двадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.8. Если общая площадь жилья, передаваемого в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров Центром технической инвентаризации окажется меньше той, что указана в п. 2.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства согласно п. 5.6. настоящего договора сверх трех процентов в течение 20 (двадцати) дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующей технической документации на Квартиру, выданной Центром технической инвентаризации, и заявления.

5.9. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 5.7., 5.8. настоящего договора, производятся исходя из цены договора, указанной в п. 5.1. настоящего договора, и общей площади квартиры (без учета площади лоджии/балкона), указанной в п.2.2. настоящего договора, с учетом положений п. 5.6. настоящего договора.

6. Имущественные права

6.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав Сторон на общую площадь, получаемую в порядке и на условиях настоящего Договора, а также в соответствии с действующим российским законодательством.

7. Ответственность сторон

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение

обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

- В случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями договора уплата цены производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа.

- В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями договора уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

7.5.1. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по любой причине вернуть денежные средства Участнику долевого строительства (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства.

7.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, если:

- Застройщик не исполнил обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства в предусмотренный в пункте 3.1. настоящего Договора срок, за исключением случаев не выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены настоящего договора;

- Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков Квартиры;

- существенно нарушены требования к качеству Объекта.

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

- Застройщик прекратил или приостановил строительство объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома.

7.8. Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.7. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в течение 10 дней с момента расторжения договора денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

7.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в 15-дневный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении десяти календарных дней от установленного п. 4.14. срока принятия объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. С момента составления одностороннего акта риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. Кроме того, все расходы по содержанию, сохранности и иные платежи ложатся на Участника долевого строительства со дня, предусмотренного настоящим пунктом для составления одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

7.11. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в 30-дневный срок от установленного п. 4.14. срока принятия объекта долевого строительства, Застройщик оставляет за собой право расторгнуть договор в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления о расторжении договора Участнику долевого строительства.

7.12. В случае, указанном в п. 7.11. договора, Участнику долевого строительства в течение 10 дней с момента расторжения договора возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет договора.

7.13. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от своей обязанности по регистрации права собственности на Квартиру, в порядке и сроки, установленные п.4.3., 4.3.1. настоящего договора, Участником долевого строительства подлежит компенсация затрат Застройщика, связанных с выплатой арендных платежей за пользование земельным участком, на котором расположен Объект долевого строительства до момента государственной регистрации Участником долевого строительства права собственности на Квартиру.

7.14. При заключении настоящего Договора стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства объекта долевого строительства является прошедшая экспертизу и получившая положительное экспертное заключение проектная документация; заключение государственного строительного надзора о соответствии объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации; разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; подписанный сторонами передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого участия и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

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

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

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

9. Заключительные положения

9.1. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен Застройщиком об обеспечении исполнения обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения Застройщиком со страховой организацией – Некоммерческая организация «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков») (Адрес: 111024, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп.2; ИНН 7722401371; КПП 775001001; ОГРН 1137799018367; Лицензия ВС № 4314 от 13.08.2015 г. на осуществление взаимного страхования; Правила взаимного страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утверждены внеочередным общим собранием членов Общества от 15.11.2013 г., Протокол №1/13), Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве, указанного в п. 2.2. настоящего договора, а также ознакомлен Застройщиком, с условиями страхования гражданской ответственности.

9.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору право аренды земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201013:4620 и строящийся на указанном земельном участке Дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

9.2. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему Договору, подлежат рассмотрению: если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства относится к категории исков о защите прав потребителей - в суде, определяемом Участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с законодательством о защите прав потребителей; в случае, если истцом выступает Застройщик - в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка №3 Центрального района г. Кемерово. В случае, если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства не относится к категории исков о защите прав потребителей, то споры, возникающие между сторонами по настоящему соглашению или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мировым судьей Судебного участка №3 Центрального района г. Кемерово.

9.3. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2004 г. №98-ФЗ «О коммерческой тайне», Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ дает согласие Застройщику на сбор и обработку своих персональных данных, указанных в п.9.4.1. настоящего договора.

Вышеуказанное согласие дается Участником долевого строительства в целях совершения сделки, предусмотренной условиями настоящего договора, а также в целях принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия.

9.4.1. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- фактический адрес проживания;
- идентификационный номер налогоплательщика;
- банковские реквизиты;
- гражданство;
- отношение к воинской обязанности и иные сведения военного билета и приписного удостоверения;
- данные документов о профессиональном образовании;
- семейное положение и данные о составе и членах семьи;
- сведения о социальных льготах, пенсионном обеспечении и страховании;
- стаж работы и другие данные трудовой книжки и вкладыша к трудовой книжке;
- сведения о заработной плате (доходах), банковских счетах, картах;
- адрес места жительства (по регистрации и фактический), дата регистрации по указанному месту жительства;
- данные свидетельства о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории РФ (ИНН);
- данные страхового свидетельства государственного пенсионного страхования,
- данные страхового медицинского полиса обязательного страхования граждан,
- прочие.

Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством. Настоящее согласие действует бессрочно.

9.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

9.6. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.7. 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 Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр - для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.9. Стороны, подписывая настоящий договор, согласовали условие о том, что вся корреспонденция направляется Сторонам по следующим адресам:

Адрес Застройщика: 650054, г. Кемерово, б-р Пионерский, 4а.

Адрес Участников долевого строительства: _____, г. _____,
_____, д. _____, кв. _____.

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств

по настоящему договору.

10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «Проград»

650054, г. Кемерово, б-р Пионерский, 4а.

ИНН/КПП: 7702549732/420501001.

Реквизиты для оплаты:

Р/с: 40702810906000000080 в ООО КБ «Кольцо

Урала» г. Екатеринбург

К/с: 30101810500000000768; БИК: 046577768.

От имени Застройщика:

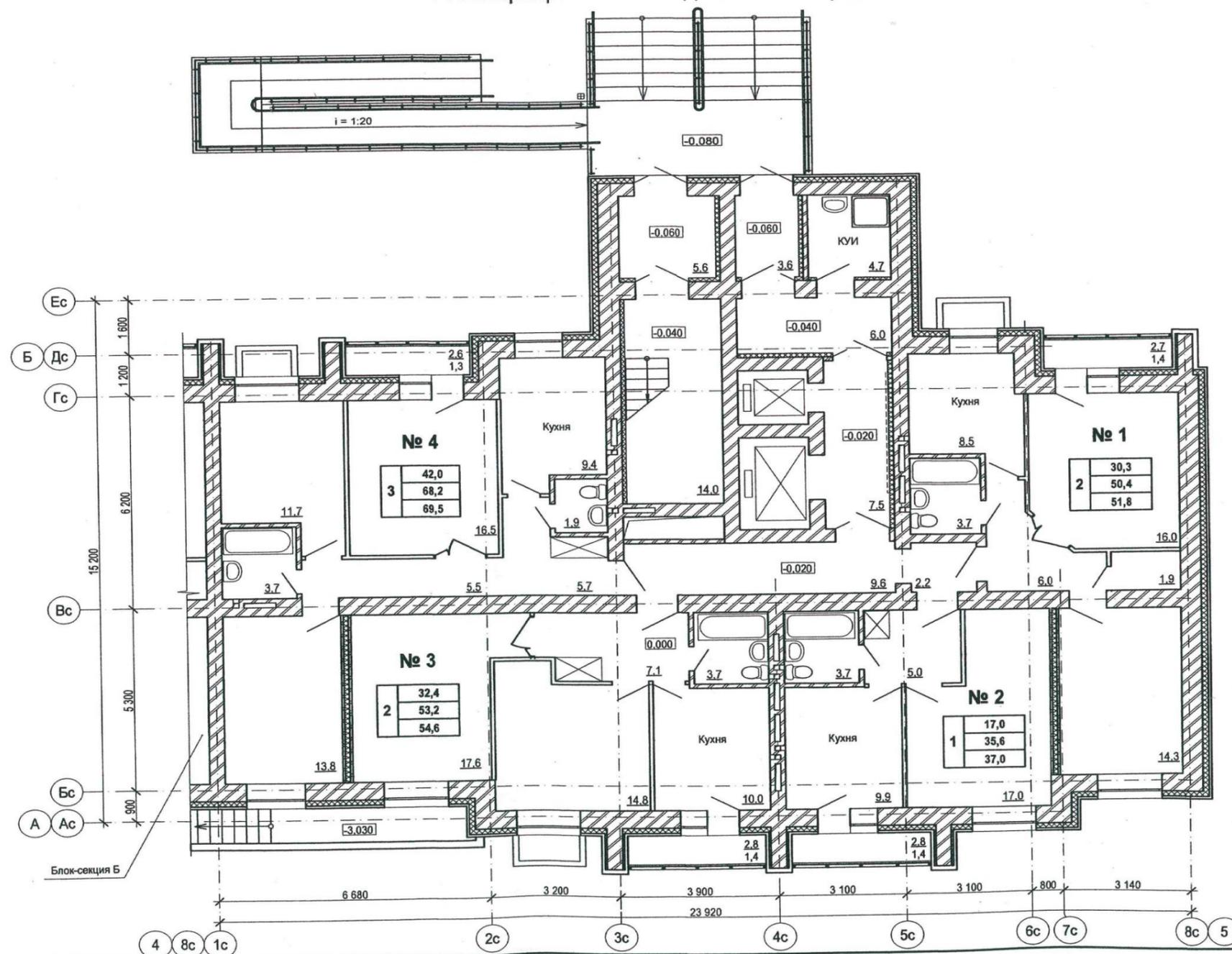
_____/ Калинин А.В./

Участник долевого строительства:

_____, дата рождения «__» _____ года, (паспорт: серия _____, № _____, выдан «__» _____ г. _____), зарегистрирован по адресу: _____, г. _____, _____, д. _____, кв. _____.

_____/ _____/

144 квартирный жилой дом. План первого этажа.



Участник долевого строительства

От имени Застройщика

/ Калинин А.В./

Приложение №2
к проекту договора долевого участия в
строительстве жилого дома
от «__» _____ 2017 года.

ПОЛОЖЕНИЕ
для «Участников долевого строительства», осуществляющих отделку жилого
помещения собственными силами (самоотделка).

1. "Участник долевого строительства" выполняет все производимые работы по чертежам, согласованным с застройщиком.
- 1.1. В случае выполнения «Участником долевого строительства» строительными-монтажными работ в квартире, которые повлекут перепланировку квартиры, «Участник долевого строительства» перед началом работ должен согласовать проект перепланировки.
2. Два экземпляра согласованных рабочих чертежей с застройщиком "Участник долевого строительства" передает под роспись в группу контроля застройщика.
3. Привлекаемые "Участником долевого строительства" организации или отдельные физические лица для выполнения электромонтажных, сантехнических и других спец. работ обязаны иметь лицензию. Копию лицензии в одном экземпляре предоставить в группу контроля застройщика.
4. Запрещается самовольно производить перепланировку жилого помещения, пробивку проемов, отверстий, штраб в наружных стенах, изменять обвязку сантехнических приборов, конфигурацию стояка канализации, увеличивать потребляемую мощность электрических приборов и других отступлений от проекта без согласованного чертежа с застройщиком.
5. "Участник долевого строительства" совместно с группой контроля застройщика подписывает по прилагаемой форме акты на скрытые работы (согласно перечню). Для вызова представителей группы контроля необходимо за 1 день подать заявку по телефону: +7(3842)630-300. Обязанность по исполнению п.5. лежит на "Участнике долевого строительства".
6. Без подписания актов на скрытые работы запрещается производство последующих работ.
7. Во избежание порчи деревянных изделий, г/картонных перегородок и других конструктивов, и материалов, "Участник долевого строительства" при производстве работ обязан поддерживать влажность воздуха не более 65 % и $t^{\circ} 16 > -20^{\circ}\text{C}$. Влажность должна замеряться еженедельно силами группы контроля, с оформлением соответствующего акта. Вызов представителей группы контроля, обеспечение доступа в помещение и оформление акта - обязанность "Участника долевого строительства". В дальнейшем все акты передаются в комплекте со сдаточными документами, см. п. 17.
8. По окончании строительства "Участник долевого строительства" подает заявление в группу контроля застройщика для принятия электроустановки.
9. "Участник долевого строительства" согласовывает с заказчиком проект на установку кондиционеров.
10. До начала выполнения специальных и отделочных работ "Участник долевого строительства" заключает договор на электроснабжение, водоснабжение, отопление, лифта, канализирование, вывоз мусора с эксплуатирующей организацией.
11. "Участник долевого строительства" обязан соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования. При выполнении там каких-либо работ в случае порчи отделки восстанавливает повреждения в полном объеме своими силами и средствами.
12. После монтажа приборов учета воды "Участник долевого строительства" сдает их эксплуатирующей организации.
13. «Участник долевого строительства» несет ответственность в соответствии с действующим законодательством при привлечении организаций или отдельных физических лиц, осуществляющих специальные работы, за соблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности, охраны труда, строительных норм и правил.
14. Запрещено:
 - * *курить на лестничной клетке;*
 - * *хранить мусор на лестничной клетке;*

- * сливать воду после использования для промывки кистей, валиков, ведер и т.д. в существующую канализацию в жилом помещении;
- * работать в жилом помещении без вентиляции или с закрытыми вентканалами;
- * захламлять, хранить материалы у подъезда;
- * самовольно подключать и отключать тепло, воду, электроснабжение в жилом помещении;
- * перевозить грузы в лифте, предназначенном для перевозки пассажиров;
- * выполнять работу по устройству сетей силами организаций, не имеющих соответствующей лицензии;
- * подавать по постоянной схеме электроэнергию без акта технической готовности электроустановки, подписанного группой контроля заказчика;
- * хранить в жилом помещении и на лестничной клетке взрывоопасные и горючие материалы.

15. Запрещается разбирать вентиляционные каналы, пробивать новые отверстия или закрывать (заделывать) имеющиеся отверстия в вентиляционных блоках, что приведет к нарушению вентиляции всех нижерасположенных жилых помещений.

16. После подписания акта Госкомиссии запрещается работать с электроинструментом в выходные и праздничные дни, а в будние дни после 19⁰⁰.

17. После окончания специальных и отделочных работ "Участник долевого строительства" обязан представить в полном объеме группе контроля весь пакет документов в соответствии с п. 20.

18. Срок окончания специальных и отделочных работ будет считаться после выполнения п. 17. настоящего Положения.

19. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения "Участником долевого строительства" пунктов настоящего положения застройщик имеет право приостановить или полностью прекратить выполнение работ "Участником долевого строительства" по жилому помещению до момента надлежащего исполнения пунктов настоящего положения "Участником долевого строительства".

20. Перечень актов на скрытые работы, предъявляемых для освидетельствования группе контроля:

- а) Гидроизоляция полов и стен в ваннных и санузлах
- б) Гидроизоляция полов в сантехнических нишах
- в) Устройство звукоизоляции от соседних жилых и общих помещений
- г) Сдача наружных стен и откосов перед наклейкой ГКЛ (дополнительная запенка, оклейка металлических деталей, штукатурка вентканалов)
- д) Изоляция стояков горячей и холодной воды
- е) Акты на гидроиспытания:
 - 1) внутри жилых помещений систем В и К
 - 2) системы отопления при замене отопительных приборов, труб, кранов
- ж) Акты на электромонтажные работы согласно ВСН - 123-90
- з) Акт приемки вентиляции (естественной вытяжной)
- и) Акт замера влажности внутри жилого помещения выполняется еженедельно.

21. Перечень актов промежуточной приемки ответственных конструкций при самоотделке:

- а) Устройство проемов в стенах, потолках кровлях
- б) При работах, затрагивающих несущие стены, фасад, кровлю, окна, витражи (установка кондиционеров, замена окон, витражей, установка антенн).
- в) Акт на приемку естественной вентиляции.

Участник долевого строительства

От имени Застройщика

_____/_____/

_____/ **Калинин А.В./**

**Приложение №3
к проекту договора долевого участия в
строительстве жилого дома
от «__» _____ 2017 года.**

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

	Дата платежа	Сумма платежа, руб.
1	до __.__.2017г.	_____
2	до __.__.2017г.	_____
3	до __.__.2017г.	_____
4	до __.__.2017г.	_____
5	до __.__.2017г.	_____
	Итого:	_____

Цена объекта долевого строительства – _____ (_____) рублей.

Застройщик: ООО «Програнд»

Генеральный директор _____ / Калинин А.В. /
м.п.

Участник долевого строительства: _____ / _____ /