

Договор участия в долевом строительстве № ___/___

город Нальчик

Двадцать девятое июня две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМИУМ» (сокращенное наименование – ООО «ПРЕМИУМ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Жашуев Марата Юсуфовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», гражданин РФ, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт _____, место регистрации по адресу: _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № ___/___ от «__» _____ 2017 года (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Основные понятия

1.1. **Застройщик** – ООО «ПРЕМИУМ», которое в соответствии с действующим законодательством и на основании полученной Разрешительной документации осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на Земельном участке, находящемся у него на праве собственности.

1.2. **Участник долевого строительства** – _____, который передает Застройщику денежные средства для строительства Объекта и приобретает Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и Действующим законодательством.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, площадью 5 197 (пять тысяч сто девяносто семь) кв. м, расположенный по адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. Кирова б/н, кадастровый номер: 07:09:0104019:8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование под многоквартирный многоэтажный дом. Земельный участок принадлежит ООО «Премииум» на праве собственности. Правоустанавливающие документы на землю: договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.03.2017 года; номер и дата государственной регистрации права: № 07:09:0104019:8-07/001/2017-2 от 08.04.2017г.

1.4. **Многоквартирный жилой дом** – совокупность взаимосвязанных и благоустроенных строений жилого и нежилого назначения, строительство которых осуществляется Застройщиком на Земельном участке в соответствии с Разрешительной документацией.

1.5. **Объект** – жилой дом, по строительному адресу: Кабардино-Балкарская Республика, г.Нальчик, ул. Кирова б/н Блок 1 в составе Многоквартирного жилого дома.

1.6. **Объект долевого строительства** – часть Объекта, которая будет передана Участнику долевого строительства в результате исполнения настоящего Договора. Объект долевого строительства включает в себя Квартиру и долю в Общем имуществе, размер которой рассчитывается пропорционально Фактической общей площади Квартиры. Независимо от количества объектов недвижимости, входящих в его состав, по тексту настоящего Договора Объект долевого строительства именуется в единственном числе.

1.7. **Квартира** – жилое помещение, расчетной общей площадью _____ кв.м., условный номер _____, расположенная на _____ этаже Объекта.

1.8. **Общее имущество** – нежилые помещения, которые согласно действующему законодательству будут находиться в общей долевой собственности после передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. В состав Общего имущества входят помещения, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более чем одного помещения, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. В состав Общего

имущества не будут входить объекты недвижимости, имеющие самостоятельное назначение, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости.

1.1. **Акт о реализации Договора участия в долевом строительстве** (далее – «**Акт реализации**») – документ, подписываемый Застройщиком и Участником долевого строительства, в котором они подтверждают полное исполнение всех принятых на себя взаимных обязательств по Договору, в том числе финансовых обязательств, за исключением передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства).

1.1. **Акт приема-передачи** – документ, подписываемый Сторонами, подтверждающий передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства .

1.1. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору.

1.1. **Разрешительная документация** – документация, оформленная и полученная в соответствии со всеми требованиями действующего законодательства, подтверждающая право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, а именно:

-Разрешение на строительство Блока №1 № RU 07-301000-103-2017 от «18» апреля 2017 г. , выданное Местной администрацией городского округа Нальчик;

1.9. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, опубликованная Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <http://www.gold-palace.ru/>. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок обеспечить строительство Объекта входящего в состав Многоквартирного жилого дома в соответствии с Разрешительной документацией своими и/или привлеченными силами и средствами и обеспечить передачу Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

2.2. После ввода Объекта в эксплуатацию и при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, после заключения основного договора на условиях предусмотренных в настоящем договоре, Участник долевого строительства имеет право на получение в собственность Квартиры.

2.2.1. **Квартира:**

№ п/п	Блок	Этаж	Строительный номер	Количество комнат	Общая площадь Квартиры кв.м.
1	1	—	—	—	—, —

План Квартиры на плане этажа содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1. В соответствии с действующим законодательством, после ввода Объекта в эксплуатацию и при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему

Договору, у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на Общее имущество, указанное в Проектной декларации.

2.1.1. Не нарушая положений действующего законодательства, Стороны настоящим соглашаются, что в состав Общего имущества не будут входить объекты недвижимости, имеющие самостоятельное назначение, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости, указанные в Проектной декларации другие объекты недвижимости социально-бытового и культурного назначения, строительство которых профинансировано физическими и/или юридическими лицами. Целевое назначение указанных помещений устанавливается проектной документацией.

2.2. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество пропорциональна соотношению фактической общей площади Квартиры к фактической общей площади жилых и нежилых помещений в Объекте (за исключением площади Общего имущества).

2.3. Объект долевого участия будет передан Участнику долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.4. Застройщик гарантирует, что к моменту подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не отчужден, правами третьих лиц не обременен, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

3. Цена Договора, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере _____, НДС не облагается.

3.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, согласованные Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.4. Оплата Цены Договора не устанавливает каких-либо прав Участника долевого строительства на пользование, эксплуатацию или владение помещениями на Объекте, указанными в п. 2.3.1. настоящего Договора и Проектной декларации как объекты недвижимости, не входящие в состав Общего имущества и принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости. Участие в строительстве с целью последующего пользования указанными объектами недвижимости, выделенными в натуре, может быть оформлено только в виде отдельного соглашения и подлежит дополнительной оплате Участником долевого строительства.

3.5. Оплата по настоящему Договору считается произведенной надлежащим образом с момента поступления 100% (Ста процентов) Цены Договора, указанной в п. 3.1.

4.Срок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 4 (четырёх) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее «30» марта 2019 года, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, указанном в п. 5.2. настоящего Договора.

4.2. Если станет очевидно, что строительство Объекта не может быть закончено в установленный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до указанной даты, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление, содержащее информацию о задержке окончания строительства и предложение об изменении срока окончания строительства и изменении срока для приемки-передачи Объекта долевого строительства. Изменение указанных сроков и новые сроки указываются Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4.3. Прием-передача Объекта долевого строительства производится в порядке, установленном статьей 5 настоящего Договора.

5. Порядок приема-передачи Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до установленного в п. 4.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона N 214-ФЗ « (далее – **«Сообщение»**). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в статье 18 настоящего Договора, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.1. В Сообщении указывается следующая информация:

5.3.1. срок подписания Акта реализации после проведения Сторонами всех взаиморасчетов по настоящему Договору;

5.3.2. срок подписания Акта приема-передачи и срок принятия Объекта долевого строительства;

5.3.3. последствия бездействия Участника долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан соблюдать указанные в нем сроки. В противном случае применяются положения п.п. 5.9, 5.10. и 6.2.2. настоящего Договора.

5.4. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.5.1.если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.5.2.если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

5.5.3.если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.5. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

5.7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания не связанные с качеством Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с

Застройщиком Акт приема-передачи и Протокол замечаний.

5.7.2. Устранение Застройщиком недостатков, в соответствии с требованием Участника долевого строительства, указанным в п. 5.6.- 5.7. настоящего Договора, не считается просрочкой исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В указанном в настоящем пункте случае, срок передачи Объекта долевого строительства соразмерно продлевается на период времени, в течение которого Застройщик устраняет выявленные недостатки.

5.8. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Сообщении, и/или в случае необоснованного отказа от его приемки, Застройщик вправе в последний день срока, отведенного для приема-передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, что в соответствии с действующим законодательством будет являться подтверждением полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Составление Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от полного исполнения им своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательства по оплате Цены Договора. В рамках исполнения настоящего Договора, под уклонением Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Стороны договорились понимать любое действие или бездействие Участника долевого строительства или уполномоченных им лиц, связанное с неосуществлением приемки Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки, за исключением неприемки Объекта долевого строительства в случаях, согласованных Сторонами в п. 5.6. настоящего Договора.

5.10. Со дня, следующего за последним днем срока приема-передачи Объекта долевого строительства, установленного в Сообщении Участник долевого строительства несет полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства.

6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. По письменному требованию Участника долевого строительства предоставить последнему для ознакомления Разрешительную документацию, оригинал Проектной декларации и иную информацию о Застройщике.

6.1.2 В установленном действующим законодательством порядке обеспечить ввод законченного строительством Объекта в эксплуатацию, получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором.

6.1.3. Подписать Акт реализации согласно условиям настоящего Договора.

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

6.1.5 Исполнять иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

6.1.6 Исполнять иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

6.1.7. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно- технического обеспечения, конструктивных элементов,

изделий.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1 Вносить изменения и дополнения в проектную документацию без предварительного согласования с Участником долевого строительства. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию влечет обязанность Сторон подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

6.2.2 Реализовать Объект долевого строительства по истечении 2 (Двух) месяцев с последнего дня срока, указанного в Сообщении для его принятия, если Участник долевого строительства отказывается и/или уклоняется от приемки Объекта долевого строительства. Из вырученных при этом денежных средств Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму фактически выплаченных им в счет Цены Договора денежных средств за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

6.2.3 Осуществлять иные права Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Выплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. В случае получения указанного в п. 5.2. настоящего Договора Сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в срок указанный в Сообщении, но в любом случае не позднее течение 7(семи) рабочих дней со дня получения такого Сообщения.

7.1.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

7.1.4. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства, полученному по Акту приема-передачи, сообщать об этом Застройщику в течение не более чем 3 (Трех) рабочих дней с момента обнаружения. Данный пункт никаким образом не изменяет условий статьи 11 настоящего Договора, а также соответствующих положений действующего законодательства о гарантийных сроках.

7.1.5. В соответствии со статьей 8 настоящего Договора, не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей компанией договор о содержании, технической эксплуатации и коммунальном обслуживании Объекта (Договор управления) и осуществлять оплату по данному договору в соответствии с его условиями.

7.1.6. Соблюдать и исполнять Правила проживания и внутреннего распорядка на Объекте, устанавливающие общие правила доступа, проживания и эксплуатации, требования по содержанию Общего имущества, регламент и временной режим проведения ремонтных и отделочных работ, а также иные нормы, правила и регламенты, установленные на Объекте и в Многоквартирном жилом доме в целом, которые будут размещены на сайте Многоквартирного жилого дома, а также переданы при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.1.7. Возмещать в полном объеме ущерб, причиненный Участником долевого строительства, подконтрольными ему или зависимыми от него лицами Многоквартирному жилому дому и/или Объекту, и/или расположенному в них имуществу, в том числе ущерб, причиненный в результате нарушения норм, правил и регламентов, которые будут установлены и введены на Объекте и в Многоквартирном жилом доме.

7.1.8. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру без согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры, а после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру все работы по перепланировке или

переоборудованию Квартиры производить в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.1.9. Осуществлять сбор, подготовку и предоставление всех документов, необходимых для осуществления государственной регистрации основного договора на условиях предусмотренных настоящим Договором, после ввода Объекта в эксплуатацию, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и нести все расходы, связанные со сбором, подготовкой и предоставлением указанных документов. Все регистрационные действия, связанные с осуществлением государственной регистрации основного договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются Застройщиком или уполномоченным им лицом в случае заключения отдельного соглашения и за отдельную плату, которую Участник долевого строительства обязуется выплачивать в размере, в порядке и в сроки, устанавливаемые в таком соглашении.

7.1.10. Исполнять иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

7.1.11. Осуществлять за свой счет подключение помещения к коммунальным сетям (водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение), и последующее оформление лицевых счетов

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию получить Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и самостоятельно и за свой счет обеспечить оформление права собственности на него в установленном действующим законодательством порядке.

7.2.2. Получать от Застройщика для ознакомления Разрешительную документацию, а также иную необходимую информацию о ходе строительства Объекта. Указанная информация предоставляется Участнику долевого строительства по его письменному запросу.

7.2.3. Уступить право требования по настоящему Договору на условиях, указанных в разделе 9 настоящего Договора и действующем законодательстве.

7.2.4. Осуществлять иные права Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

8. Оплата расходов по управлению, эксплуатации и коммунальному обслуживанию

8.1. Управление, эксплуатация и коммунальное обслуживание Объекта и Многоквартирного жилого дома будут осуществляться управляющей компанией в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей компанией не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что тарифы управляющей компании, указанной в п. 8.2. настоящего Договора, будут рассчитаны в соответствии с тарифами коммунальных служб по городу Нальчику, а также в соответствии со среднерыночными ценами, установленными в Нальчике за сходные услуги, оказываемые управляющими компаниями в аналогичных жилых домах, и будут изменяться в случае соответствующего изменения тарифов коммунальных служб и/или среднерыночных цен, установленных в городе Нальчике за сходные услуги, оказываемые управляющими компаниями в комплексах аналогичного класса.

8.4. В случае нарушения сроков приемки Объекта долевого строительства, указанных в Сообщении, направленном Застройщиком Участнику долевого строительства, в порядке п.5.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, расходами на эксплуатацию, на оплату коммунальных услуг и содержание мест общего пользования Объекта (приходящихся на долю Участника долевого строительства), понесенные Застройщиком за период, течение которого начинается в день, установленной для приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с Сообщением, и завершается в день фактической

приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи.

9. Уступка прав требования по Договору

9.1. Уступка прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается только после оплаты Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

9.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

9.3. В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

9.4. Уступка прав требования оформляется путем подписания трехстороннего договора (соглашения) об уступке требования по настоящему Договору между Застройщиком, Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства.

9.5. Участник долевого строительства обязуется оплатить все расходы, связанные с оформлением уступки прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу, в том числе расходы по оформлению, согласованию договора (соглашения) об уступке прав требования, а также иные расходы.

10

Гарантии качества

10.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

10.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства первому Участнику долевого строительства.

10.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования и проживания, исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 10.3 требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность, предусмотренную Действующим законодательством.

10.1. Оценка ухудшения качества и определение существенного нарушения требований к качеству построенного Объекта долевого строительства определяются проектной документацией, Приложением №3 к настоящему Договору, ГОСТом 15467-79 и Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов (утв. главной инспекцией Госархстройнадзора РФ «17» ноября 1993 года), а также действующими техническими и градостроительными регламентами.

10.1. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если таковые произошли вследствие нормального износа, при нарушении требований технических и/или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований по его эксплуатации, либо если такие недостатки (дефекты) возникли вследствие действий Участника долевого строительства, третьих лиц, а равно в результате действия непреодолимой силы (стихийных бедствий и пр.).

11. Ответственность Сторон

1.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана выплатить другой Стороне предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором неустойку (пени).

1.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в настоящем Договоре, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка (пени) начинает начисляться с первого дня просрочки и прекращает начисляться днем, предшествующим дню фактической оплаты; при этом днем фактической оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

1.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотренного в п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства установленную действующим законодательством неустойку (пени).

1.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 13.1. настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора вернуть Участнику долевого строительства, выплаченные им в счет Цены Договора денежные средства, удержав штраф в размере 20% (двадцать) от Цены Договора.

1.5. В случае расторжения настоящего Договора в судебном порядке по требованию Участника долевого строительства по основаниям, указанным в п. 13.2. настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора вернуть Участнику долевого строительства, выплаченные им в счет Цены Договора денежные средства, удержав штраф в размере 20% (двадцать) от Цены Договора..

1.6. Выплата Сторонами неустоек (пени) и/или штрафов не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

12. Расторжение Договора

1.1. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

1.1. неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, более чем на 2 (Два) месяца;

1.2. существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, которое определяется согласно п.п.5.6, п.10.3-10.4. настоящего Договора и указывается соответствующем требовании Участника долевого строительства, составленном в соответствии с п.5.6. 11.3. настоящего Договора, и неустранения Застройщиком выявленных недостатков в срок, установленный в требовании Участника долевого строительства.

12.2. Застройщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

1.1. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей в счет Цены Договора, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 2 (Два) раза или просрочка срока оплаты Цены Договора, установленного в Приложении № 2 к настоящему Договору. В таком случае расторжение настоящего Договора осуществляется после предварительного направления Участнику долевого строительства письменного уведомления о необходимости погашения им задолженности в срок, указанный в таком уведомлении. В случае неосуществления оплаты, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора;

1.2. в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством.

12.3. Датой расторжения настоящего Договора считается дата направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения или доставлено лично под расписку по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

13. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

1.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (далее – **«Форс-мажорные обстоятельства»**), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые не могла предвидеть ни одна из Сторон, а также предотвратить их доступными мерами.

1.2. К таким обстоятельствам, в том числе, относятся: наводнения, пожары, землетрясения, ураганы и иные явления природы, не характерные и чрезвычайные для места нахождения и/или деятельности Сторон; войны или любые военные действия; забастовки; блокады; введение чрезвычайного положения; гражданские беспорядки; противоправные действия третьих лиц в отношении Сторон, изменение действующего законодательства, а также иные обстоятельства, объективно находящиеся вне разумного контроля Сторон и которые Стороны не могли предвидеть.

1.3. При наступлении и прекращении Форс-мажорных обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в течение 5 (Пяти) рабочих дней после наступления и прекращения таких обстоятельств в письменном виде известить об этом другую Сторону, приложив официальные подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой РФ или иным уполномоченным органом.

1.4. В случае возникновения Форс-мажорных обстоятельств, исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, однако если действие Форс-мажорных обстоятельств будет длиться дольше, чем 2 (Два) месяца, Стороны должны провести переговоры с целью определения дальнейшей судьбы настоящего Договора. При невозможности достижения согласия, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон без применения к Сторонам каких-либо штрафных санкций. В таком случае Стороны должны

произвести все взаиморасчеты, возникшие до документально подтвержденной даты начала действия Форс-мажорных обстоятельств, в том числе Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства все полученные от него к указанной дате денежные средства, за исключением уже понесенных им расходов, связанных с исполнением настоящего Договора.

14. Конфиденциальность

1.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной друг от друга по предмету настоящего Договора. Под соблюдением конфиденциальности Стороны понимают обязанность не публиковать, не открывать, не разглашать, а также не передавать в общем или в частности информацию каким-либо третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

1.2. К сведениям, которые Стороны приняли считать конфиденциальными и не подлежащими раскрытию, относятся, в том числе:

1) Цена Договора;

1) финансовые обязательства Сторон;

2) иные сведения, дополнительно определяемые Сторонами как конфиденциальные в период действия настоящего Договора.

Факт заключения и предмет настоящего Договора не являются сведениями, которые Стороны договорились считать конфиденциальными.

1.3. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда требование о предоставлении таких сведений предъявляется следующими лицами:

- уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях выполнения их функций в соответствии с действующим законодательством;
- банками и/или иными организациями, осуществляющими операции с денежными средствами или иным имуществом, в соответствии с Федеральным законом от «07» августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма».

15. Разрешение споров

1.1. Настоящий Договор подлежит толкованию и применению в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Все споры, разногласия и неурегулированные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним (далее – «Спор»), разрешаются путем переговоров.

1.3. В случае невозможности урегулирования возникшего Спора путем переговоров, он подлежит разрешению в претензионном порядке, то есть путем направления Стороной, чьи права, по ее мнению, нарушены второй Стороной, претензии, в которой подробно излагается суть Спора и срок для устранения вызвавших его причин.

1.4. Стороны согласились, что срок для рассмотрения претензии и ответа на нее составляет 10 (Десять) рабочих дней со дня ее получения.

1.5. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.

1.6. Наличие Спора, равно как и предстоящее рассмотрение дела в суде, не освобождает ни одну из Сторон от выполнения ею соответствующих обязательств по настоящему Договору.

16. Заключительные положения

1.1. Во всем остальном, что специально не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

1.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до

полного исполнения Сторонами своих обязательств и заключения основного Договора, после ввода Объекта в эксплуатацию.

- 1.3. Все ранее подписанные Сторонами документы, предмет которых аналогичен предмету настоящего Договора, предварительные соглашения, согласования и заявления по предмету настоящего Договора, как устные, так и письменные, с момента подписания настоящего Договора теряют силу.
- 1.4. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и/или дополнения только по взаимному согласию Сторон; любое изменение и/или дополнение к настоящему Договору оформляется Сторонами в письменной форме дополнительными соглашениями, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.5. Все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения, которые могут или должны иметь место между Сторонами в соответствии с настоящим Договором, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером под роспись или направлены письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре и получены адресатом. В случае изменения почтового адреса Стороны, такая Сторона обязана незамедлительно уведомить другую Сторону. В случае отказа/уклонения получателя от приема корреспонденции, а равно в случае выбытия получателя из последнего известного адреса без уведомления другой Стороны все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения будут считаться доставленными в день фактической доставки до отделения оператора связи по месту нахождения получателя, указанному в настоящем Договоре.
- 1.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, телефонных номерах, адресах и т.п. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня такого изменения. Исполнения, совершенные по адресам, указанным в статье 18 настоящего Договора, до поступления уведомления об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.
- 1.7. Настоящий Договор составлен в 3-х (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 1.8. Следующие документы являются Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью:
 - Приложение № 1 – План Квартиры;
 - Приложение № 2 – Порядок оплаты Цены Договора;
 - Приложение № 3 – Общие технические характеристики (состояние) Квартиры и Общего имущества;

Юридические адреса и подписи сторон:

ООО «ПРЕМИУМ»

Местонахождение: 360003, КБР,

г.Нальчик, ул. Тарчокова, 131-В,

ИНН 0725022114 КПП 072501001

ОГРН 1170726002040 ОКПО 11189452

р/с 40702810160330001826

к/с 3010181090702000615 БИК 040702615

СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО

«СБЕРБАНК РОССИИ» г.Ставрополь

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ М.Ю. Жашуев

_____ Ф.И.О.

Приложение № 1 к
Предварительному Договору
участия в долевом строительстве
№ /_ от «_» _____ 2017 года

План Квартиры

Жилое помещение, состоящее из __ комнат, расчетной общей площадью по проекту __, __ кв.м., расположенное на __ этаже, Блок __.

Юридические адреса и подписи сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «ПРЕМИУМ»
Местонахождение: 360003, КБР,
г.Нальчик, ул. Тарчокова, 131-В,
ИНН 0725022114 КПП 072501001
ОГРН 1170726002040 ОКПО 11189452
р/с 40702810160330001826
к/с 3010181090702000615 БИК 040702615
СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО
«СБЕРБАНК РОССИИ» г.Ставрополь

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ М.Ю. Жашуев

_____ Ф.И.О.

Приложение № 2 к Предварительному Договору участия в
долевом строительстве

№ ___/___ от _____ 2017 года

Порядок оплаты Цены Договора

Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМИУМ» (сокращенное наименование – ООО «ПРЕМИУМ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Жашуев Марата Юсуфовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», согласовали настоящий Порядок оплаты Цены Договора, именуемый в дальнейшем «**Порядок оплаты**», о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве №2/1 от 29 июня 2017 года (далее «**Договор**»), Цена Договора не облагается НДС согласно подп. 23¹ п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

2. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора будет оплачена Участником долевого строительства до 31 декабря 2017 года.

2. Настоящий Порядок оплаты является неотъемлемой частью Договора, составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Юридические адреса и подписи сторон:

ООО «ПРЕМИУМ»

Местонахождение: 360003, КБР,

г.Нальчик, ул. Тарчокова, 131-В,

ИНН 0725022114 КПП 072501001

ОГРН 1170726002040 ОКПО 11189452

р/с 40702810160330001826

к/с 3010181090702000615 БИК 040702615

СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО

«СБЕРБАНК РОССИИ» г.Ставрополь

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ М.Ю. Жашуев

_____ Ф.И.О.

Приложение № 3 к Предварительному Договору участия в долевом строительстве
№7/3 от «27» июня 2017 года

**Техническое состояние Квартиры и мест общего пользования, входящих в состав Общего
имущества**

1. Отделка мест общего пользования

Отделка помещений общего пользования, входящих в состав Общего имущества, связанного с пребыванием владельцев квартир в жилом доме в составе Многоквартирного жилого дома и их гостей, выполняется по дизайн-проекту. К помещениям общего пользования относятся:

- Входные группы в жилые здания (в т.ч. вестибюли) с входным тамбуром, лестницей и лифтовым холлом.
- поэтажные лифтовые холлы, коридоры
- Эвакуационные и технологические лестницы.

2. Описание технического состояния Квартиры

- Отделка полов – звукоизоляционная стяжка. В «мокрых зонах» гидроизоляция не выполняется;
- Без отделки стен и потолка;
- Межкомнатные двери не устанавливаются;
- Выполняется установка входных дверей;
- Оконное остекление с применением теплых алюминиевых стеклопакетов без установки подоконников и без отделки оконных откосов;
- Межквартирные перегородки, наружные ограждающие конструкции (периметр помещения);
- Помещение оборудуется стояками водоснабжения и газоснабжения с отводами, отводы заканчиваются вентилями с заглушками; Без внутренней разводки водопровода и газопровода;
- Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с заглушками; Без внутренней разводки и установки сантехнических приборов;
- Установка индивидуальных приборов учета воды, газа, электроэнергии;
- Установка автономного двухконтурного котла отопления и горячего водоснабжения без разводки по помещению;
- Система естественной вентиляции выполняется в объеме проекта без установки вентиляционных решеток;
- Устройство сетей ТВ-вещания, Интернет с вводом в помещение;
- Устройство сетей электроснабжения с входом в помещение и без разводки по помещению

Юридические адреса и подписи сторон:

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «ПРЕМИУМ»

Местонахождение: 360003, КБР,

г.Нальчик, ул. Тарчокова, 131-В,

ИНН 0725022114 КПП 072501001

ОГРН 1170726002040 ОКПО 11189452

р/с 40702810160330001826

к/с 3010181090702000615 БИК 040702615

СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230 ПАО

«СБЕРБАНК РОССИИ» г.Ставрополь

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ М.Ю.Жашуев

_____ Ф.И.О.

*Предварительный договор участия
в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 2017 г.*