**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №\_\_**

*г. Таганрог «\_\_\_» \_\_\_\_20\_\_\_г.*

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик АВИАТОР»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Мардахаева Вадима Биняминовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **ФИО, паспортные данные**, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц на земельном участке с кадастровым номером 61:26:0600024:2300 общей площадью 3807 кв.м. построить (создать) многоквартирный жилой дом по адресу: **Ростовская область, Неклиновский район, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор», ул. Овчарова Н.П., 11, корпус 1** (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

Наружные стены здания запроектированы следующего состава:

1) бескаркасные из мелкоштучных каменных материалов;

2) утеплитель – пеноплекс;

3) несущая кирпичная кладка.

Плиты перекрытия – сборные железобетонные многопустотные.

Класс энергоэффективности – «D», сейсмостойкости – 6 баллов.

* 1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 07.08.2015 г. Право аренды зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, о чем 09.09.2015 г. сделана запись регистрации № 61-61/030-61/042/029/2015-258/1.
  2. Объектом долевого строительства является жилое помещение [**указать подлежащий передаче объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией**], расположенное на [**значение**] этаже [**значение**]-этажного дома, состоит из [**значение**] комнат, имеет общую площадь [**значение**] кв. м, в том числе жилую - [**значение**] кв. м.
  3. Застройщик осуществляет строительство Объекта путем проведения комплекса мероприятий по непосредственному строительству, организационному и финансовому обеспечению строительства с привлечением подрядных и субподрядных организаций.
  4. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании Разрешения на строительство № 61-526-28-2021 (взамен ранее выданного №61-526-1-2021 от 15.01.2021 г.) от 11.11.2021 г., выданного Администрацией Неклиновского района.
  5. После окончания строительства многоквартирного жилого дома Участник долевого строительства в случае выполнения ими своих обязательств по настоящему договору вправе обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области для регистрации права собственности на находящуюся на Объекте квартиру (назначение: жилое помещение) общей проектной площадью **\_\_\_ кв.м,** расположенную на \_\_\_-м этаже, имеющую условный **№ \_\_\_** (далее – Объект долевого строительства).

Стороны согласовали, что площадь объекта, подлежащая оплате, определяется согласно СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания», как сумма площадей его помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для утепленных лоджий – 1, для открытых лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 0,1.

1.7.Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии стройварианта: входная дверь, металлопластиковые окна, подводка в квартиру воды, канализации, электроэнергии, прокладка газовых стояков, установка водяного и электрического счетчиков, установка одного радиатора отопления, установка котла.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена договора составляет **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** 00 копеек**.**
   2. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на условиях размещения его денежных средств на счете эскроу со следующими реквизитами: **р/с 40702810628050000179, к/с 0101810145250000411, БИК 044525411, Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).**
   3. Оплата Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_**)** рублей 00 копеек производится в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, за счет собственных средств, путем перечисления денежных средств на эскроу счет по следующим реквизитам: получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Авиатор», ИНН 6154137687, КПП 615401001, ОГРН 1156154001134, р/с 40702810628050000179, к/с 0101810145250000411, БИК 044525411,Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО).
2. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Застройщик обязан:

* + 1. Выполнить функции Застройщика по строительству Объекта, в т.ч. осуществлять строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в полном объеме, осуществлять контроль над разработкой проектной документации и за ходом проектных работ, выполнить своими силами, либо с привлечением подрядных организаций полный комплекс строительных и иных работ, осуществлять технический надзор за строительством Объекта.
    2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее **11.12.2024 г.** при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.
    3. Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – 11.11.2024 г.
    4. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.
    5. Предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершенный строительством Объект недвижимости не позднее фиксированного срока, в случае если Участник долевого строительства оформляет право собственности самостоятельно.
    6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства – пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.
  1. Участник долевого строительств обязан:
     1. Своевременно и в полном объеме уплатить цену Договора и иные выплаты, предусмотренные настоящим Договором.
     2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи.
     3. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно сделать электропроводку сетей приобретаемой квартиры в соответствии с ПУЭ, что не повредит внутридомовой электросети.

1. **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Участники долевого строительства не имеют права на иные результаты своего долевого участия в инвестировании строительства Объекта, кроме права на приобретение в собственность Объекта долевого строительства. Застройщик вправе распоряжаться всеми остальными помещениями в объекте по своему усмотрению без согласия Участников долевого строительства. Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства убытки несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Объекта за счет собственных средств. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по строительству.
   2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (при условии отсутствии в нем дефектов и недоделок) Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Ответственность сторон по настоящему Договору определена действующим законодательством РФ.
   2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
   3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в том числе явления стихийного характера, при которых запрещено производить строительно-монтажные работы. Наличие таких явлений подтверждается метеосводками.
3. **СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**
   1. Настоящий договор вступает в силу с момента регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами по Договору своих обязательств.
   2. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.
4. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора.
   2. В случае возникновения споров и разногласий, стороны по настоящему договору руководствуются действующим законодательством.
   3. В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему Договору.
   4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.
5. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик АВИАТОР»**

Юридический адрес: 347923, Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Инструментальная, 23-5, корпус К.

ИНН 6154137687 КПП 615401001 ОГРН 1156154001134

р/с 40702810828050105926 к/с 30101810145250000411 БИК 044525411

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мардахаев В.Б.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве №\_\_\_ от \_\_\_\_ г.

**План расположения Объекта долевого строительства– квартиры общей площадью \_\_\_\_ кв.м с условным №\_\_\_ по адресу: Ростовская обл., Неклиновский р-н, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор», ул. Овчарова Н.П., 11, корпус 1**

\_\_\_ этаж

**Застройщик Участник долевого строительства**

**Ген. директор**

**ООО «Специализированный**

**застройщик АВИАТОР»**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Мардахаев В.Б. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО