**Договор участия в долевом строительстве № \_\_**

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

**Общество с ограниченной ответственностью «АВИАТОР»**, зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц (свидетельство о государственной регистрации серия 61 № 007982622 выдано «20» марта 2015 года), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице генерального директора Мардахаева Бинямина Талхумовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **ФИО,** \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.р., паспорт гр. РФ \_\_ \_\_ \_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., к/п \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Участник долевого строительства участвует в долевом инвестировании строительства трехэтажного жилого дома по адресу: **Ростовская область, Неклиновский район, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – Объект), в составе микрорайона, представляющего комплексную застройку, строительным объемом 8976,83 куб.м, на земельном участке с кадастровым номером 61:26:0600024:2292 площадью 7424 кв.м.

На данном земельном участке расположен трехэтажный жилой дом по адресу: Ростовская обл., Неклиновский р-н, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор», ул. Куликова А.С., 4, корпус 2.

Ведется строительство трехэтажных жилых домов по адресу:

- Ростовская обл., Неклиновский р-н, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор», ул. Куликова А.С., 4, корпус 1;

- Ростовская обл., Неклиновский р-н, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор», ул. Куликова А.С., 4, корпус 3.

* 1. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании акта приема-передачи имущества, передаваемого учредителем для оплаты доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «Авиатор» от 06.05.2015 г. Право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о чем 20.05.2015г. сделана запись № 61-61/030-61/042/026/2015-343/2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 066830, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 20.05.2015г.
  2. Застройщик осуществляет строительство Объекта путем проведения комплекса мероприятий по непосредственному строительству, организационному и финансовому обеспечению строительства с привлечением подрядных и субподрядных организаций.
  3. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., выданного Администрацией Неклиновского района на срок до \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.
  4. После окончания строительства жилого дома Участники долевого строительства в случае выполнения им 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 однокомнатную квартиру общей площадью **42 кв.м,** расположенную на 1-м этаже, имеющую условный  **№ 1** (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. Застройщик подтверждает, что наделен правом произвести привлечение Участников долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта и распределению жилой площади на основании вышеуказанного в п. 1.2. настоящего Договора. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от застройщика Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует, что передаваемый Участникам долевого строительства Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

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

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
   1. Цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей** 00 копеек.

2.2. Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены договора в течение двух недель после государственной регистрации настоящего договора.

2.3. В случае отклонения проектной площади Объекта долевого строительства от фактической по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации из-за технологических особенности процесса строительств не более чем на 5 % как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения площади стороны считают свои обязательства выполненными надлежащим образом. В случае превышения 5% величины стороны производят перерасчет цены Договора.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Застройщик обязан:

* + 1. Выполнить функции Застройщика по строительству Объекта, в т.ч. осуществить финансирование проектирования, осуществлять строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в полном объеме, осуществлять контроль над разработкой проектно-сметной документации и за ходом проектных работ, выполнить своими силами, либо с привлечением подрядных организаций полный комплекс строительных и иных работ, осуществлять технический и 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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г. при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.
    3. Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – май 2017 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 Участнику долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику 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.

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 Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 3.2.2. настоящего Договора срок или при отказе Участников 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
   3. Участники долевого строительства не вправе без согласования с Застройщиком изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки и т.п.) и производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования до приема Объекта долевого строительства. Все изменения, согласованные Участниками долевого строительства с Застройщиком и повлекшие дополнительные расходы у Застройщика, оплачиваются Участниками долевого строительства дополнительно. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в проектное состояние.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Ответственность сторон по настоящему Договору определена действующим законодательством РФ.

Обеспечением обязательств по договору является залог, предусмотренный статьями 13-15 Федерального закона №214 ФЗ от 30.12.2004г., земельного участка, находящегося в собственности, и строящегося жилого дома. На случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Застройщика по передаче квартиры с условным № 1, расположенной по адресу: Ростовская обл., Неклиновский р-н, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор» улица Куликова А.С., 4, корпус 3, с ООО «Региональная страховая компания» заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-151252/2016 от 05.12.2016 г.

* 1. 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.
  2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия, зимний период времени, влияющий на проведение строительных работ, к обстоятельствам непреодолимой силы не относится. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся, в том числе явления стихийного характера, при которых запрещено производить строительно-монтажные работы. Наличие таких явлений подтверждается метеосводками.

1. **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. Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения своих обязательств по Договору.
   3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.
   4. При расторжении настоящего договора на основании п. 6.3. Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства. При этом Застройщик в течение 30 (тридцати) дней со дня расторжения Договора возвращает Участникам долевого строительства уплаченную сумму без оплаты процентов за пользование средствами Участников долевого строительства.
2. **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 равную юридическую силу.
3. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «АВИАТОР»**

Юридический адрес: 347923, Ростовская обл., г. Таганрог,

ул. Инструментальная, 23-5, корпус К.

ИНН 6154137687 КПП 615401001ОГРН 1156154001134

р/с 40702810628050105926 к/с 30101810900000000585 БИК 040349585

Филиал № 2351 ВТБ 24 (ПАО) г. Краснодар.

Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мардахаев Б.Т.

**Участник долевого строительства:**

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

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

**План расположения Объекта долевого строительства**