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

*г. Таганрог «\_\_» \_\_\_ 20\_\_ 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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, 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», ул. Овчарова Н.П., 5, корпус 2** (далее – Объект), в составе микрорайона, представляющего комплексную застройку, строительным объемом 8976,83 куб.м, на земельном участке с кадастровым номером 61:26:0600024:2293 площадью 3891 кв.м.

Наружные стены здания запроектированы следующего состава:

1) наружная верста – кирпич облицовочный;

2) утеплитель – пеноплекс;

3) несущая кирпичная кладка.

Плиты перекрытия – сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности – «С+» - нормальный, сейсмостойкости – 6 баллов.

* 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 регистрации № 61-61/030-61/042/026/2015-341/2.
	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 № 61-526-25 -2015 от 25.05.2017 г., выданного Администрацией Неклиновского района на срок до 25.05.2018 г. (взамен ранее выданного разрешения на строительство № 61-526-49-2015 от 01.09.2015 г.).
	4. После окончания строительства жилого дома Участники 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 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. 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. Сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 00 копеек Участник долевого строительства обязуется внести в кассу Застройщика либо перечислить на расчетный счет в течение трех рабочий дней после государственной регистрации настоящего договора.
	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.
2. **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 **30.07.2018 г.** при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.
		3. Предполагаемый срок ввода объекта в эксплуатацию – май 2018 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Ответственность сторон по настоящему Договору определена действующим законодательством РФ.

Способом обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Объекту строительства расположенному по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Новобессергеневка, мкр. «Авиатор», ул. Овчарова Н.П., 5, корпус 2, является «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства», созданный в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.2017 №218-ФЗ « О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности(банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Реквизиты ППК "Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства":

Адрес: г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

ИНН: 7704446429 КПП: 770401001

Банковские реквизиты:

р/с 40503810500480000235 в АКБ «Российский капитал» (ПАО) к/с 30101810345250000266

БИК: 044525266

* 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.
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 одинаковую 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 40702810328050000965 к/с 30101810703490000758 БИК 040349758

 Филиал № 2351 Банка ВТБ (ПАО)

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

**Участник долевого строительства:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № \_\_ от \_\_.\_.20\_\_ 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., 5, корпус 2,**

\_\_ этаж





**Застройщик Участник долевого строительства**

**Ген. директор ООО «АВИАТОР»**

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мардахаев Б.Т. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_