

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Севастополь

" ____ " ____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Аттракцион», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Макаренко П.А., действующего на основании Устава предприятия, с одной стороны, и граждан _____, именуем _____ в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Стороны обязуются в срок и на условиях настоящего Договора в будущем заключить договор долевого участия в первой очереди строительстве жилого дома по строительному адресу: 299038, г. Севастополь, Проспект Октябрьской революции, 52-«В»

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

многоквартирный дом (далее - "Дом") - дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: г. Севастополь, Проспект Октябрьской революции, 52-«В»

Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Квартира состоит из ____ (____) комнаты, будет находиться в Доме на ____ (____) этаже, номер на площадке ____, строительный номер ____, общей площадью _____ (_____) в соответствии с проектной документацией.

1.2. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и иные документы Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство № 1, выданным Управления архитектуры и градостроительства Департамента архитектуры и градостроительства Правительства города Севастополя "11" ноября 2014 года;

- договором аренды на земельный участок площадью 0,2520 га, предоставленный для строительства Дома на основании Решения Севастопольского городского Совета № 794 от 13.09.2006 года, № 7145 от 28.01.2014 года и договора аренды земельного участка от 17.11.2006 года, рег. № 00205 от 14.12.2006 года, с изменениями и дополнениями, заключенного с Севастопольским городским Советом;

- проектной документацией.

1.4. Застройщик обязуется в течение 20 дней с момента регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ в качестве застройщика разместить проектную декларацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.5. Дом будет введен в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан не позднее второго квартала 2016 года.

1.6. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее "30" июня 2016 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

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

2.4. Стоимость паевого взноса Участника долевого строительства, установленная настоящим договором изменению не подлежит.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить резервирование объекта прав Участника долевого строительства (квартиры) по основному договору, заключение которого предусмотрено сторонами в будущем на период с момента заключения предварительного договора до заключения основного договора о долевом участии в строительстве квартиры.

б) заключить с Участником долевого строительства основной договор после определения и урегулирования процедуры государственной регистрации Основного договора на территории города Севастополя, но не позднее 1 месяца до ввода объекта в эксплуатацию, на условиях, указанных настоящем разделе договора.

в) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

г) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее, срока, определенного п. 1.5 настоящего договора;

д) передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту не позднее "30"июня 2016 года с отделкой, которая включает в себя:

- разводку системы отопления с установкой металлических радиаторов и газового котла;

- подвод воды и вывод канализации;

- установка водомера, газового и электрического счётчика;

- разводка электрической проводки;

-обустройство стен стартовой шпатлёвкой (кроме ванны и санузла, кладовой);

- цементно-песчаная стяжка полов (кроме кухни, санузла, ванны, балкона);

- установка металлопластиковых окон, подоконников и отливов;

- металлическая входная дверь, класса Эконом;

- без внутренних столярных изделий, сантехнического оборудования и газовой плиты.

При этом Застройщик обязуется сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче за 30 (Тридцать) дней;

е) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на строительство Дома ;

ж) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, в том числе распоряжение оставшейся долей Дома, за исключением доли участника долевого строительства;

з) после сдачи Дома в эксплуатацию передать на баланс эксплуатирующей организацией или заключить договор с эксплуатационной службой для обеспечения в

Квартире коммунальных услуг и других необходимых систем.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

а) внести обеспечительный платеж, предусмотренный п.4.4 настоящего договора.

б) заключить с Застройщиком основной договор после определения и урегулирования процедуры государственной регистрации Основного договора на территории города Севастополя, но не позднее 1 месяца до ввода объекта в эксплуатацию, на условиях, указанных настоящем разделе договора.

в) в течение 30 (тридцати) дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире;

г) самостоятельно произвести мероприятия для регистрации права собственности на Квартиру.

в) не производить какие-либо ремонтные работы, ведущие к изменению фасадной части Дома, а также до подключения коммуникаций и осуществления пусконаладочных работ инженерных сетей, не осуществлять ремонтные или иные работы.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Квартиру может оформляться силами Застройщика за счет средств Участника долевого строительства на основании отдельного соглашения сторон.

3.4. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.5. Вступая в число Участников долевого строительства по строительству Дома, Участник долевого строительства приобретает право на часть незавершенного строительством Дома, являющегося общей долевой собственностью. Застройщик не вправе распорядиться квартирой, указанной в п. 1.1. настоящего договора иначе, чем в интересах Участника долевого строительства, при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

3.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4.1 и [разделом 5](#) настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

3.8. Участник долевого строительства имеет право переуступить свои права и обязанности по настоящему договору с согласия Застройщика. При переоформлении договора на третье лицо, взыскивается оплата в размере 1% от выплаченной Участником долевого строительства суммы на момент переоформления договора.

3.9. Стороны договорились, что допустимыми считаются отклонения фактической площади от проектной площади до 10%, от проектной площади.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры по настоящему Договору составляет _____ **рублей 00 коп.** Стоимость квартиры определяется исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) **рублей 00 коп.** и общей площади Квартиры, равной _____ кв. м.

4.2. в случае изменения общей площади квартиры, при осуществлении обмеров, уполномоченным органом на момент ввода объекта в эксплуатацию, участник долевого строительства обязуется произвести доплату за фактически приобретаемую площадь, согласно стоимости квадратного метра, определенной в п. 4.1. настоящего договора.

4.3. В случае возникновения оснований для перерасчёта стоимости квартиры, в связи с изменениями итоговой площади по фактическим обмерам, расчёты производятся на всю разницу. Стороны договорились, что отклонения итоговой общей площади для

окончательного расчёта от общей проектной площади квартиры до 1 м.кв. в большую или меньшую сторону перерасчёту не подлежат.

4.4. участник долевого строительства в обеспечение принятых на себя обязательств по подписанию Основного договора перечисляет на расчетный счет Застройщика денежную сумму в размере _____ *рублей 00 коп.* (Далее по тексту –«Денежное обеспечение») с обязательным указанием в назначении платежа: «Перевод средств по предварительному ДДУ _____ от _____, 2015г. по квартире № _____ по адресу: г. Севастополь, Пр. Октябрьской революции, 52-«в»».

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.3 Договора, на расчетный счет Застройщика в срок до _____. включительно.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по внесению денежного обеспечения признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.2.1. После заключения основного договора, сумма Денежного обеспечения, внесенная Участником долевого строительства, засчитывается в счет уплаты долевого строительства по Основному договору.

5.2.2. В случае, если сумма Денежного обеспечения, внесенного участником долевого строительства превысит цену Основного договора, застройщик в течение 10 банковских дней с момента заключения основного договора возвращает Участнику долевого строительства Денежное обеспечение в сумме превышающей цену основного договора.

6. КАЧЕСТВО ПРЕДМЕТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет пять лет с момента подписания передаточного акта .

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается заводом изготовителем, не может превышать три года и исчисляется со дня подписания передаточного акта.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 14 (четырнадцатидневный) срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее 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. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

7.1. Настоящий Договор действует с момента его подписания и до заключения основного договора на условиях настоящего предварительного договора.

7.1.1. Стороны подтверждают, что основной договор будет заключен Сторонами в течение 1-го месяца с момента начала функционирования органа уполномоченного в сфере регистрации имущественных прав на территории Республики Крым и города Севастополя, но не позднее чем за 1 месяц до сдачи дома в эксплуатацию. Стороны договорились, что основной договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных п. 7.1. настоящего Договора.

7.3. Основания досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотрены законодательством Российской Федерации.

7.3.1. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или в случае расторжения Договора в судебном порядке Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.3. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с

третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями Сторон, печатью Застройщика. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Настоящий Договор составлен на 6 (Шести) листах, включая график платежей (Приложение N 1), в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Аттракцион»

299011, г. Севастополь, ул. Новороссийская, 73, ОГРН 1149204017390, ИНН/КПП 9204008830/920401001, р/с 40702810141100000152 в ОАО РНКБ, Кор./сет 30101810400000000607 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, БИК 044525607, ИНН 7701105460, КПП 775001001

Участник долевого строительства: _____

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: _____ / _____
М.П.

Участник долевого строительства: _____ / _____

К предварительному договору долевого участия в строительстве № _____

График платежей и порядок оплаты

«_____» _____ 2015 г.

г. Севастополь.

Стоимость Квартиры, Участника долевого строительства в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, расположенной по строительному адресу: Севастополь, проспект Октябрьской революции, 52 «В», составляет _____ **рублей 00 коп.** Стоимость квартиры определяется исходя из стоимости одного квадратного метра. _____ **рублей 00 копеек** и общей площади Квартиры, равной _____ кв. м.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры остается неизменной до конца выполнения обязательств обеими сторонами.

Обеспечительный платеж вносится в рублях на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

1. Первоначальный взнос Участника долевого строительства в размере 100% от проектной площади квартиры составляет _____ **рублей 00 коп.**

При заключении основного договора долевого участия в строительстве внесенная сумма обеспечительного платежа полностью зачисляется в счет оплаты стоимости квартиры по основному договору.

Окончательная сумма стоимости Квартиры Участником долевого строительства вносится с учетом корректировки суммы, по результатам обмеров уполномоченного органа (БТИ, кадастровый инженер) при вводе Объекта – Жилого дома в эксплуатацию в течении 10 дней после получения уведомления о готовности Объекта, но не позднее для подписания акта приема-передачи Квартиры.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью предварительного договора и не подлежит изменению при подписании основного договора.

Застройщик	Участник долевого строительства
<p>ООО «Аттракцион» 299011, г. Севастополь, ул. Новороссийская, 73, ОГРН 1149204017390, ИНН/КПП 9204008830/920401001, р/с 40702810141100000152 в ОАО РНКБ , Кор./сет 30101810400000000607 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, БИК 044525607, ИНН 7701105460, КПП 775001001</p>	<p>_____</p>

Директор ООО «Аттракцион»

_____/Макаренко П.А./

_____/_____/