

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

с. Мужи

«__» _____ 2017 г.

_____ (наименование **Застройщика с организационно-правовой формой**), именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", в лице генерального директора (**Ф.И.О.**), действующего на основании Устава, с одной стороны и **гражданин Российской Федерации:**

- (**Ф.И.О.**), _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация, паспорт гражданина РФ: (серия) № _____, выданный (дата) года (кем выдан), код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: Российская Федерация, (прописка по паспорту) именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения, которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

1.2.1. учредительные документы Застройщика;

1.2.2. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

1.2.3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

1.2.4. разрешение на строительство многоквартирного жилого дома № _____ от _____ года, выдано (кем выдано);

1.2.5. представленная Участнику долевого строительства проектная декларация;

1.2.6. документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома: «(ул....., д.....)» расположенный на земельном участке, отведённом на основании договора № _____ аренды земельного участка от _____, с кадастровым № _____, по адресу _____ (или реквизиты свидетельства о собственности)

1.2.7. согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

1.2.8. иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

1.3. Объект долевого строительства - жилое помещение, _____ **комнатная квартира**, и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

с. Мужи, Шурышкарского района ЯНАО,

ул. _____

Дом _____, квартира _____

Подъезд – № _____, этажность – _____, этаж – _____,

Расположение относительно лестницы - № _____ (справа или слева).

Общая площадь – _____ кв.м., в том числе, проектная площадь лоджии

(принятая с коэффициентом 0.5 от общей площади лоджии _____ кв.м.) – _____ кв.м.

Площадь квартиры без лоджии – _____ кв.м., жилая площадь квартиры – _____ кв.м.

Высота потолков - _____ м

Техническое состояние на момент сдачи – согласно приложения №1 к настоящему договору.

Расположение квартиры – согласно приложения №2.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится **Застройщиком** после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.4. Участник долевого строительства - гражданин Российской Федерации, вносящий **Застройщику** денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Проектная декларация - информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит **Застройщик**.

1.6. Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – не позднее _____ года.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, с момента передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи несет **Застройщик**.

2.7. В случае смерти гражданина - **Участника долевого строительства** его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства **Участника долевого строительства** имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства **Участника долевого строительства**.

2.8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет **Застройщика** о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

2.9. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет **Участник долевого строительства** и (или) новые участники долевого строительства.

2.10. Обязательства **Застройщика** по договору обеспечиваются Полисом (Договором страхования) № _____ гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от _____ г., заключенным с (наименование страховой компании).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг **Застройщика**.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____ миллионов _____ тысячи _____) рублей _____ копеек. Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет _____ (прописью) рублей _____ копеек, стоимость одного квадратного метра лоджии _____ (прописью) рублей _____ копеек.

Изменение количества квадратных метров на основании замеров ГУП ЯНАО «Окружной центр технической инвентаризации» либо иной уполномоченной организации не влечет изменения общей стоимости Квартиры, соответственно вышеуказанная цена договора изменению не подлежит.

3.2.1. «Участник долевого строительства» перечисляет «Застройщику» в течение 5 дней со дня государственной регистрации настоящего договора собственные денежные средства в размере _____ (прописью) рублей _____ копеек, на расчетный счет Застройщика (Наименование) р/с № _____

_____, (Банк), Корреспондирующий счет _____, БИК _____; ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, ОКПО _____.

Оставшуюся сумму денежных средств «Участник долевого строительства» перечисляет «Застройщику» до _____ года в размере _____ (прописью) рубля _____ копеек, на расчетный счет Застройщика (Наименование) р/с № _____, (Банк), Корреспондирующий счет _____, БИК _____; ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, ОКПО _____, что подтверждается копией платежного поручения или приходного ордера.

Обязанность "Участника долевого строительства" по оплате стоимости считается исполненной с момента полной оплаты «Участником долевого строительства» Настоящего договора. **Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона в пользу застройщика не возникает.**

3.2.2. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, перечисленные денежные средства в размере _____ (прописью) рублей ____ копейки, перечисленные в соответствии п.п. 3.2.1 настоящего Договора подлежат возврату путем перечисления «Застройщиком» на счет предоставленный «Участником долевого строительства», в течение 30 дней с момента расторжения настоящего Договора).

3.3. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств, все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.4. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

4.1.2. совместно с Участником долевого строительства зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации Договора, Застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;

2) проектная декларация;

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;

4.1.3. использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией;

4.1.4. внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений;

4.1.5. после сдачи объекта госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором;

4.1.6. в случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением;

4.1.7. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо - при отсутствии или неполноте условий такого Договора - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.8. получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

4.1.9. по письменному требованию передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. своевременно, в сроки, предусмотренные настоящим Договором, внести платеж по настоящему Договору;

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче;

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом **Застройщику**.

4.2.4. В течении 60 дней с момента подписания акта приема-передачи жилого помещения **Участнику долевого строительства** оформить объект в собственность.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

5.1.2. внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства;

5.2.2. обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Просрочка внесения платежа **Участником долевого строительства** более чем на три месяца является основанием для предъявления **Застройщиком** требования о расторжении Договора во внесудебном порядке.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

6.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 5% от цены Договора, кроме случаев когда договор расторгается по основаниям, предусмотренным разделом 9 настоящего Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, **Участник долевого строительства** по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Участником долевого строительства** денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата **Застройщиком Участнику долевого строительства**.

7.4. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома **Застройщик** обязан передать Объект долевого строительства в течение двух месяцев.

8.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан **Участнику долевого строительства**;

3) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

4) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

5) отступления **Застройщика** от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

9.2. В случае одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения Договора **Застройщик** обязан вернуть денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства**.

9.3. **Застройщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения **Участником долевого строительства** обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных предусмотренных законодательством РФ случаях.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора с согласия **Застройщика**.

10.2. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. 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.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «_____»

ИНН/КПП _____

ОГРН _____

Банк: _____

БИК _____

Кор. счет банка _____

Расчетный счет _____

(Юридический и почтовый адрес Застройщика)

Телефон/факс: _____

Участники долевого строительства:

Ф.И.О.

Подписи сторон:

Застройщик:

_____/_____/_____

Участники долевого строительства:

_____/_____/_____

м.п.

Приложение №1

К договору долевого участия в строительстве № _____ от «_____» _____ 2017 года.

Ведомость отделки квартиры

Наименование конструкций, вид работ	Наименование помещения	Производимые работы, материалы и оборудование
Полы	Комнаты, кухня, прихожая	Линолеум
	Туалет, ванная	Плитка половая
	Кладовая	Линолеум
Стены	Комнаты, прихожая	Обои
	Туалет, ванная	Плитка стеновая на высоту 1,8 м, остальное – окраска.
	кухня	Обои, плитка – фартук около мойки
Потолки	Все помещения	Покраска
Окна	Комнаты, кухня	Окна пластиковые. Остекление тройное. Подоконная доска- пластик.
Лоджии	лоджии	Витражи пластиковые с установкой, остекление одинарное 4мм., пол – плитка половая, стены- штукатурка, покраска
Двери	Входная дверь	Дверь металлическая ДГ21-9
	Межкомнатные двери	Установка межкомнатных дверей согласно проема
Отопление	Комнаты, кухня	Централизованное, радиаторы чугунные, разводка стояковая из стальных электросварных труб
Вентиляция	Кухня, санузел, ванная	Решетки устанавливаются
Водопровод	Кухня, санузел, ванная	Смесители, подводка смесителей, ПК + рукав 12м
Канализация	санузел	Подключение к приборам, унитаз, умывальник, ванна.
Санитарно–техническое оборудование	Кухня, ванная	Мойка, унитаз, умывальник, ванная, водонагреватель V= 80литров,
Электрификация	Все помещения	Внутриквартирная электропроводка выполняется скрыто с монтажом распределительных коробок электросчетчик, установка розеток и выключателей

Подписи сторон:

Застройщик:

_____ / _____ /

м.п.

Примечание: Данное приложение заполняется в случае, если договор подразумевает чистовую отделку жилого помещения.