**ДОГОВОР №С-\_/\_/\_**

участия в долевом строительстве 9-этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Тамбовская область, р-н Тамбовский, д. Красненькая, ул. Совхозная, д. 210, корпус 3.

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

Мы, нижеподписавшиеся,

**Общество с ограниченной ответственностью** **«\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**», запись о создании юридического лица внесена в единый государственный реестр юридических лиц инспекцией Федеральной налоговой службы №\_ по Тамбовской области \_\_.\_\_.\_\_ года за № \_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_, в лице генерального директора **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_.\_\_.\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.20\_\_ года, зарегистрированного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Правовое основание договора.**
	1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года 214-ФЗ.
	2. Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_ выдано обществу с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_» Администрацией Тамбовского района Тамбовской области \_\_.\_\_.\_\_ года.
	3. Проектная декларация опубликована на информационном сайте общества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_» в сети Интернет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_.\_\_.\_\_ года, и в СМИ: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](http://vtambove.ru/news/podverstka/141264/) \_\_.\_\_.\_\_ года.
2. **Предмет договора.**

**2.1** Объектом недвижимости в соответствии с настоящим Договором является: кирпичный,

 9-этажный, состоящий из трех секций, 146-квартирный жилой дом (общая площадь – 10900,9  кв.м; материал наружных стен – кирпич; материал поэтажных перекрытий – сборные многопустотные железобетонные плиты; класс энергоэффективности – В-высокий; сейсмостойкость – сейсмичность района менее 6 баллов), строящийся с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, в том числе Участник долевого строительства, расположенный по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на земельном участке площадью 26663 кв.м, кадастровый номер 68:20:3003004:960, правообладатель которого является Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Жупиков»,номер и дата государственной регистрации права: 68:20:3003004:960-68/023/2017-2 от 10.04.2017.

* 1. «Застройщик» обязуется построить **многоквартирный жилой дом** и получить разрешение на ввод в эксплуатацию до «19» июля 2018 года и не позднее трех месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать по передаточному акту «Участнику долевого строительства» для регистрации в собственность однокомнатную квартиру, условный № \_\_, расположенную во \_ подъезде на \_ этаже, в осях \_-\_, \_-\_, прямо от лифта, общей оплачиваемой площадью – \_,\_ кв.м., в том числе площадь квартиры –\_,\_ кв.м., площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 0,5 – \_.\_ кв.м.. По проекту площадь: жилая комната \_,\_ кв.м, кухня \_,\_ кв.м, прихожая \_,\_ кв.м, санузел и ванная комната \_,\_ кв.м., , именуемая в дальнейшем – **квартира,** согласно Плану расположения квартиры (Приложение №1), а так же общее имущество в многоквартирном доме, именуемое в дальнейшем – **объект долевого строительства.**

***Техническое состояние квартиры при передаче ее «Участнику долевого строительства»:***стены и перегородки кирпичные с оштукатуриванием известково-песчаным раствором. Основание полов перекрытие из сборных железобетонных плит типа ПБ и ПК. Стяжка пола из цементно-песчаного раствора. Устройство систем канализации с вводом в квартиру без внутренней разводки. Монтаж индивидуальной системы отопления с установкой газового водонагревателя, прибора учёта расхода газа и радиаторов отопления. Монтаж стояка холодного водоснабжения с прибором учёта расхода воды, без внутриквартирной разводки. Установка санитарно-технических изделий Застройщиком не производится. Монтаж электропроводки с установкой в электрическом этажном щите прибора учета расхода электроэнергии. Устанавливается входная дверь. Межкомнатные двери не устанавливаются. Окна из ПВХ профиля со стеклопакетом, балконные ограждающие конструкции из алюминиевых профилей, без подоконных досок. Непосредственная телефонизация и радиофикация квартиры и многоквартирного жилого дома «Застройщиком» не производится.

Указанные выше проектные показатели площади квартиры, лоджий (балконов), подлежат уточнению на стадии первичной технической инвентаризации объекта долевого строительства. Стороны допускают отклонения показателей площади квартиры, лоджий (балконов) по результатам технической инвентаризации, проведённой организацией, осуществляющей деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества. Стоимость Объекта долевого строительства, исходя из уточненной общей площади Объекта долевого строительства, не производится.

1. **Цена договора и порядок расчетов.**
	1. Стоимость **объекта долевого строительства**, указанного в п. 2.2. Договора, составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Цена договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 2.5 % от общей стоимости объекта долевого строительства. Полученная экономия остается в распоряжении Застройщика.
	2. «Участник долевого строительства» обязуется оплатить **\_\_\_\_\_**  **( сумма прописью ) рублей** за счет собственных средств в течение трех (рабочих) дней с даты государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.
	3. Стоимость квадратного метра оплачиваемой площади **объекта долевого строительства** при соблюдении установленных настоящим договором сроков выплат «Участником долевого строительства» изменению не подлежит. В случае несоблюдения сроков выплат по Договору, оставшаяся сумма за неоплаченную площадь **объекта долевого строительства** вносится «Участником долевого строительства» из расчета изменившейся стоимости квадратных метров, относимых к неоплаченной площади **объекта долевого строительства**, о чем «Застройщик» за пятнадцать дней до намечающейся даты изменения установленной стоимости квадратного метра обязан в устной форме уведомить «Участника долевого строительства».
2. **Права и обязанности сторон.**
	1. **Права «Участника долевого строительства»:**
		1. Принять **объект долевого строительства** по передаточному акту в течение семи дней после получения от «Застройщика» уведомления о получении им разрешения на ввод в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома**.
		2. «Участник долевого строительства» подтверждает, что с проектной документацией ознакомлен, замечаний и претензий к ней не имеет. «Участнику долевого строительства» запрещается самостоятельно вносить изменения в конструкции, инженерное оборудование **квартиры** и **многоквартирного жилого дома** без согласованных в установленном порядке соответствующих проектных решений.
		3. При обнаружении существенных недостатков в **квартире**, «Участник долевого строительства» вправе потребовать от «Застройщика» безвозмездного устранения таких недостатков. Под существенными недостатками Стороны понимают такие недостатки, которые не позволяют «Участнику долевого строительства» после приемки **квартиры** начать в ней проведение строительных и отделочных работ.
		4. После подписания Сторонами передаточного акта «Участник долевого строительства» вправе производить строительные и отделочные работы в **квартире**. Работы по переустройству инженерного обеспечения и перепланировке **квартиры** запрещаются до регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на **квартиру**. После регистрации права собственности «Участник долевого строительства» вправе производить перепланировку и переустройство в порядке, предусмотренном ЖК РФ.
		5. «Участник долевого строительства» вправе обратиться к «Застройщику» после окончании строительства, до ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и с согласия «Застройщика» принять **квартиру** под сохранность по передаточному акту для проведения строительных и ремонтных работ, при условии оплаты коммунальных платежей по тарифам юридических лиц и перехода на «Участника долевого строительства» риска случайной гибели и случайного повреждения **квартиры**.
	2. **Права «Застройщика»**
		1. Осуществлять строительство в соответствии с проектом, при этом «Застройщик» имеет право самостоятельно, без согласования с «Участником долевого строительства» вносить изменения в проектные решения, которые не ухудшают эксплуатационные качества **квартиры**.
		2. «Застройщик» вправе предъявлять требования о расторжении договора в судебном порядке, в случае если «Участник долевого строительства» нарушает сроки внесения платежей.
		3. «Застройщик» вправе разрешить «Участнику долевого строительства» производить отделочные работы в **квартире** после окончания строительства и до ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и при выполнении условий установленных п.п.3.1.-3.2., 4.1.4., а также принятия «Участником долевого строительства» **квартиры** под сохранность и оплаты «Участником долевого строительства» коммунальных платежей по тарифам юридических лиц. В этом случае риск случайной гибели и случайного повреждения **квартиры** несет «Участник долевого строительства» с момента принятия **квартиры** под сохранность по акту приема-передачи произвольной формы.
	3. **Обязанности «Участника долевого строительства»:**
		1. Оплатить сумму, в соответствии с п.3.1. Договора, в сроки указанные в п.3.2. Договора.
		2. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области, оформлением документов на **квартиру** в заинтересованных органах, учреждениях и организациях всех форм собственности и получением свидетельства о государственной регистрации права.
		3. «Участник долевого строительства» в течение **десяти** (рабочих) дней с момента подписания Договора обязуется обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области с целью регистрации Договора и предоставить «Застройщику» сведения о результатах регистрации Договора.
		4. В случае, если «Участник долевого строительства» не обратится в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области с целью регистрации Договора в течение **двадцати рабочих дней**, «Застройщик» вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор.
		5. Являться по вызову и к месту, указанному «Застройщиком» для сдачи-приемки выполненных работ в **многоквартирном жилом доме**, оформления документов на **квартиру** и регистрации права собственности.
		6. В случае изменений сведений об «Участнике долевого строительства»: места жительства, номера телефона, замены паспорта и других сведений, имеющих значение для исполнения Сторонами обязательств, «Участник долевого строительства» обязан в кратчайшие сроки проинформировать в письменном виде «Застройщика» о внесении соответствующих изменений в договорные документы.
		7. При уступке права требования по данному Договору участия в долевом строительстве замена Выгодоприобретателя по полису страхования допускается при условии уведомления Страховщика Выгодоприобретателем (цедентом), об уступке права требования по данному Договору участия в долевом строительстве. Вместе с уведомлением об уступке права требования в адрес Страховщика должна быть направлена копия договора уступки права требования по Договору участия в долевом строительстве.
		8. В течение семи дней после получения уведомления от «Застройщика» о получении разрешения на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, прибыть к «Застройщику» для оформления необходимых документов.
		9. В течение тридцати дней с момента получения уведомления от «Застройщика» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, принять участие в избрании инициативной группы по формированию Товарищества собственников жилья, образовании Товарищества собственников жилья, выборе управляющей компании, оформлении документов на регистрацию прав общей долевой собственности.
		10. С момента ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и подписания Акта приёма-передачи объекта долевого строительства, указанного в п.2.2., «Участник долевого строительства» обязан самостоятельно оплачивать пользование инженерными системами жизнеобеспечения многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги по квартире, либо при наличии соответствующего соглашения через «Застройщика» по тарифам юридических лиц.
	4. **Обязанности «Застройщика»:**
		1. Получить разрешение на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ до «19» июля 2018 года.

«Застройщик» обязан уведомить «Участника долевого строительства» о вводе **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию и передать «Участнику долевого строительства» **объект долевого строительства**, указанный, в п.2.2. Договора по передаточному акту, в течение трех месяцев с момента ввода.

* + 1. «Застройщик» обязан в течение десяти рабочих дней после получения разрешения на ввод **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию, передать разрешение или нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.
		2. Обязанности «Застройщика», связанные с осуществлением технической эксплуатации **многоквартирного жилого дома**, оплатой пользования системами инженерного жизнеобеспечения прекращаются с момента получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.
1. **Право собственности.**
	1. Право собственности на **объект долевого строительства**, указанный в п.2.2. Договора, возникает у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации права в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по государственной регистрации прав несет «Участник долевого строительства»
2. **Ответственность сторон.**
	1. В случае неявки «Участника долевого строительства» без уважительной причины по вопросам сдачи-приемки выполненных «Застройщиком» работ считается, что работы «Участником долевого строительства» приняты, и претензии по этим работам не принимаются. В случае неявки по другим вопросам, в которых необходимо согласование с «Участником долевого строительства», «Застройщик» имеет право решить вопрос по своему усмотрению.
	2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
	3. Гражданская ответственность застройщика застрахована на основании ГЕНЕРАЛЬНОГО ДОГОВОРА страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_ года, заключенного с ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_».

1. **Гарантии качества.**
	1. Гарантийный срок для **объекта долевого строительства** устанавливается на пять лет.
	2. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода **многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию.
	3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, устанавливается на три года при условии правильного эксплуатационного и технического обслуживания оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.
	4. Риск случайной гибели или случайного повреждения **квартиры** несет «Участник долевого строительства» с момента подписания передаточного акта.
2. **Форс-мажорные обстоятельства.**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и предотвратить разумными действиями.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых не несет ответственности (например: землетрясения, наводнения, пожары и др.). К обстоятельствам, освобождающим Сторону от ответственности, относятся также забастовки, законодательные акты РФ, действия или бездействия государственных органов и органов местного самоуправления.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, обязана в двадцатидневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие Договора приостанавливается на срок, установленный Сторонами, но не более чем на шесть месяцев. В случае более длительного срока действия форс-мажорных обстоятельств, Стороны могут отказаться от исполнения обязательств по Договору, руководствуясь в своих действиях положениями Договора.

1. **Разрешение споров.**
	1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении обязательств по Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия по спорным вопросам каждая из Сторон вправе обратиться в суд.
	2. Досудебное урегулирование споров является обязательным условием.
2. **Срок действия договора.**
	1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области и действует до выполнения Сторонами своих обязательств.
3. **Изменение и расторжение договора.**
	1. Условия Договора могут быть изменены по взаимному соглашению Сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.
	2. В случае неполучения от «Участника долевого строительства» ответа на предложение об изменении сроков строительства и **ввода многоквартирного жилого дома** в эксплуатацию через десять дней с момента получения им уведомления от «Застройщика», новые сроки строительства считаются согласованными.
	3. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, внесенная «Участником долевого строительства» сумма возвращается «Застройщиком» в полном объеме без индексации и процентов в течение десяти дней с момента получения «Застройщиком» не менее равнозначной суммы от нового «Участника долевого строительства» **объекта долевого строительства**, указанного в п.2.2. Договора.
	4. В случае одностороннего желания «Участника долевого строительства» расторгнуть Договор, «Застройщик» удерживает неустойку в размере десяти процентов от внесенной суммы за **объект долевого строительства**. Возврат внесенной «Участником долевого строительства» суммы денежных средств за вычетом неустойки производится «Застройщиком» в течение семи дней с момента получения «Застройщиком» не менее равнозначной суммы от нового «Участника долевого строительства» **объекта долевого строительства**, указанной в п.2.2. Договора.
	5. В случае наличия обстоятельств, влияющих на сроки строительства и приемки в эксплуатацию **многоквартирного жилого дома**, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения срока договорных обязательств направляет «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. В случае отказа «Участника долевого строительства» изменить Договор, «Застройщик» оставляет за собой право расторгнуть Договор в судебном порядке.
4. **Прочие условия.**
	1. При передаче **квартиры** «Участнику долевого строительства» по передаточному акту, в общую оплачиваемую площадь включаются площади всех частей такого помещения, включая площади помещений вспомогательного характера, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, в том числе балконов и лоджий.
5. **Заключительные положения.**
	1. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Тамбовской области.
6. **Реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **«ЗАСТРОЙЩИК»** | **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»** |
| **ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**,  | **Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |
|  |  |

**Приложение №1**

**К ДОГОВОРУ №** **С-\_/\_/\_ участия в долевом строительстве 9-этажного многоквартирного жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

План расположения квартиры № \_\_ в 9-этажном многоквартирном жилом доме по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Этаж – \_

Секция – \_

Подъезд - \_

Общая площадь \_,\_ кв.м.

Площадь квартиры \_.\_ кв.м.

Площадь лоджий (балконов) с коэффициентом 0,5 – \_,0 кв.м.

**Реквизиты и подписи Сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **«ЗАСТРОЙЩИК»** | **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»** |
| **ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»**,  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .** |