ДОГОВОР № ___-___
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

Воронежская область, Рамонский район, с. Ямное _ ___ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-ремонтная компания «Дон», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Черновой Татьяны Васильевны**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ , зарегистрированный по адресу_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: **Воронежская область, Рамонский район, село Ямное, улица_____, дом____,** кадастровый номер земельного участка_____, (далее по тексту – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства, ____комнатную** квартиру (далее по тексту – «Объект» или «Квартира»), расположенную на _____ этаже ____ подъезда под условным номером ____, общей (проектной) площадью ____ кв.м. в Жилом доме, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Квартира обозначена красным цветом на плане Квартиры (далее по тексту – «План Квартиры»), являющимся приложением № 1 к настоящему Договору; на Плане Квартиры отображены в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий и др.), а также местоположение Квартиры на соответствующем этаже Жилого дома.

Основные характеристики Жилого дома в соответствии с проектной документацией:

- вид Жилого дома –_____секционный многоквартирный жилой дом;
- этажность Жилого дома - 3 (три) этажа;
- общая площадь Жилого дома – _____ (_____) кв.м.;
- материал наружных стен Жилого дома - силикатный кирпич;
- материал поэтажных перекрытий Жилого дома - сборные ж/б многопустотные плиты;
- класс энергоэффективности Жилого дома – В-высокий;
- класс сейсмостойкости Жилого дома – не определен (В соотв. с СП 14.13330.2014 класс сейсмостойкости жилого дома подлежит определению при сейсмичности территории участка строительства свыше 6 баллов).

Сейсмичность территории участка строительства составляет менее 6 баллов.

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией: Назначение Квартиры – жилое помещение. Общая (проектная) площадь Квартиры включает в себя обозначенные на Плане Квартиры под соответствующими номерами комнат, вспомогательных помещений, лоджий, со следующими характеристиками:

- комната 1 - назначение – жилое помещение, общая площадь ____ кв.м.;
- комната 2 - назначение – жилое помещение, общая площадь ____ кв.м.;
- вспомогательное помещение 1 – общая площадь –____ кв.м.;
- вспомогательное помещение 2 – общая площадь –____ кв.м.;

- вспомогательное помещение 3 – общая площадь –___ кв.м.;

- лоджия, общая площадь –___ кв.м., приведенная площадь с учетом понижающего коэффициента **0,5**, Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» - ___ кв.м..

Общая площадь Квартиры, рассчитываемая в соотв. с п. 5 ст. 15 ЖК РФ (без учета общих площадей лоджий, веранд, балконов, террас) и подлежащая внесению в ЕГРН, составляет ___ кв.м.

Общая приведенная площадь Квартиры, используемая для определения Цены Договора, состоит из суммы общей площади Квартиры (без учета общих площадей лоджий, веранд, балконов, террас) и общей приведенной площади лоджий, веранд, балконов, террас в Квартире с учетом понижающего коэффициента 0,5. Общая приведенная площадь Квартиры составляет ___ кв.м.

Общая площадь Объекта может быть изменена в результате изменения проектной документации Жилого дома не более чем на пять процентов.

1.2. По настоящему Договору **Участник долевого строительства** вносит **Застройщику** денежные средства, указанные в разделе 2 Договора (выше и далее по тексту – «Цена Договора»), а **Застройщик** осуществляет строительство Жилого дома. По окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию **Застройщик** передает Квартиру **Участнику долевого строительства**.

1.3. Объект передается **Участнику долевой собственности** без чистовой отделки, при этом в Квартире производятся следующие работы: установка входной двери в Квартиру, установка оконных и дверных балконных блоков, канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения внутриквартирной разводки, отопление без установки терморегуляторов, холодное водоснабжение в объеме стояков без установки сантехприборов и с установкой счетчиков холодного водоснабжения; установка счетчиков электропотребления, газоснабжение в объеме стояков без комплектации газовыми плитами.

1.4. Строительство **дома** осуществляется на основании Разрешения на строительство **№** _____ от __ _____ 20__ года.

Объект свободен от прав третьих лиц, не состоит под арестом, в споре, в залоге, не имеет иных обременений.

1.5. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена **Договора** складывается из денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта в размере **95%** (девяносто пять процентов) от цены **Договора** и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** в размере **5%** (пяти процентов) от цены Договора.

Цена Договора определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей приведенной площади Квартиры и Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, и составляет ____ (_____) рублей из расчета ____ (____) рублей за 1 (Один) кв.м. общей приведенной площади Квартиры.

2.2. В случае полной и единовременной оплаты по Договору цена Договора остается неизменной до момента окончания исполнения Сторонами обязательств по Договору, если иное не указано в настоящем Договоре.

2.3. Цена Договора вносится **Участником долевого строительства** наличными в кассу **Застройщика** или безналичным платежом на расчетный счет **Застройщика** в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, указанные в разделе 2 Договора, по целевому назначению - на строительство Объекта.

3.1.2. Сообщать **Участнику долевого строительства** по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

3.1.3. Завершить строительство и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию до **__ ___ 20__г.**.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный в абзаце первом настоящего пункта Договора, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части увеличения сроков окончания строительства.

Изменение предусмотренного Договором срока окончания строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Передать Объект **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи в срок не позднее **__ ___ 20__г.**

Застройщик вправе завершить строительство Жилого дома и передать Квартиру **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи раньше предусмотренного Договором срока.

3.1.5. Обеспечить подключение Жилого дома к основным инженерным сетям и коммуникациям (водоснабжение, электроснабжение, канализация, газоснабжение).

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Принять Объект по Акту приема-передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1.4 Договора.

3.2.2. После приема Объекта по Акту приема-передачи подписать с эксплуатирующей организацией, принявшей дом в управление, договор на управление Жилым домом о предоставлении коммунальных услуг и о содержании и ремонте Жилого дома и придомовой территории.

3.2.3. **Участник долевого строительства** вправе уступить право требования на Объект третьим лицам.

3.2.4. **Участник долевого строительства** вправе использовать Объект в соответствии с его назначением. **Участник долевого строительства** обязуется не производить перепланировку Объекта до оформления на него права собственности.

3.2.5. Право собственности на Объект возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации вышеуказанного права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. В силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора у **Участника долевого строительства** возникает право залога на земельный участок _____, на котором осуществляется строительство Жилого дома, а также строящийся Жилой дом.

4.2. Залогом, указанным в п. 4.1. настоящего Договора, обеспечиваются исполнение Застройщиком денежных обязанностей в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Объекта **Участнику долевого строительства** наряду с залогом имущества, указанного в п. 4.1. настоящего

Договора, обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** на следующих условиях: страховщик – ООО «Региональная страховая компания», страховая сумма –_____ (_____) рублей, срок действия договора страхования - с __ ___20__г. по __ ____ 20__г, (полис №_____).

5. КАЧЕСТВО КВАРТИР. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Стороны пришли к согласию о том, что подтверждением качества передаваемого Объекта является выполнение в полном объеме и с должным качеством перечня работ, указанных в п. 1.3. Договора.

5.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет с момента ввода Объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года.

5.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки капитального строительства, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи Объекта, должны быть устранены **Застройщиком** за свой счет в девяностодневный срок с момента получения **Застройщиком** письменного уведомления **Участника долевого строительства** об этих недостатках.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его 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, а также если недостатки (дефекты) **Объекта** возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Участнику долевого строительства** инструкцией по эксплуатации **Объекта** правил и условий эффективного и безопасного использования **Объекта**, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. В случае изменения по завершении строительства Жилого дома фактической общей приведенной площади Объекта (с учетом общей приведенной площади лоджий, веранд, балконов, террас в Квартире) по отношению к общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, Стороны производят перерасчет Цены Договора по правилам настоящего раздела Договора. При этом фактическая общая приведенная площадь Квартиры по завершении строительства Жилого дома определяется как сумма фактической общей площади Квартиры (без учета фактических общих площадей лоджий, веранд, балконов, террас) и фактической общей приведенной площади лоджий, веранд, балконов, террас в Квартире с учетом соответствующих понижающих коэффициентов, установленных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 ноября 2016 г. №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» и перечисленных в п. 1.1. настоящего Договора.

6.2. Если фактическая общая приведенная площадь Объекта по результатам технической инвентаризации органами БТИ будет больше общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, при этом разница составит более чем 1 (Один) кв.м., то **Участник долевого строительства** доплачивает **Застройщику** денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене ____ (_____) рублей за

1 кв. м, в течение 90 (девяносто) дней с момента уведомления **Застройщиком Участника** долевого строительства об этом.

6.3. Если фактическая общая приведенная площадь Объекта по результатам технической инвентаризации органами БТИ будет меньше общей приведенной площади, указанной в п. 1.1. Договора, при этом разница составит более чем 1 (Один) кв.м., то **Застройщик** возвращает **Участнику долевого строительства** денежную сумму, равную стоимости разницы в площади по цене ___ (____) рублей за 1 кв. м, в течение 90 (девяносто) дней.

6.4. Стороны будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

6.5. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения строящегося Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

7.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств в натуре.

7.4. Ответственность Сторон в иных случаях определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение предмета залога (Земельного участка), а именно: образование новых земельных участков в результате объединения и/или перераспределения, раздела и выдела (изменение границ, уменьшение площади) земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости, под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства),внесение изменений в Государственный кадастр недвижимости, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, изменение разрешенного использования земельного участка, а также на соответствующее изменение предмета залога (земельного участка), указанного в п. 4.1. настоящего договора без дополнительного согласования с **Участником долевого строительства** и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) **Застройщика** на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта, а также на иные действия, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного Кодекса РФ.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось

следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента их возникновения с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт-событие. Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении форс–мажорных обстоятельств, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней письменно извещать друг друга.

9.2. Все приложения, изменения и дополнения оформляются Сторонами в письменной форме и являются неотъемлемой частью Договора.

9.3. Любая информация о предмете и условиях Договора является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.

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

9.5. Договор составлен на четырех листах в трех экземплярах: по одному экземпляру для каждой из сторон, третий для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

«Застройщик»:
ООО СРК «Дон», 396005, Воронежская область, Рамонский район,
село Ямное, ул. Советская д.1 а, тел. 8(47340) 4-97-06, факс 8(47340) 4-96-32
ОГРН 1063667228350, ИНН 3625008979, БИК 042007738, КПП 362501001
кор/сч 30101810100000000738 р/сч. 40702810520510001796
Филиал № 3652 ВТБ 24 (ПАО) г. Воронеж

Генеральный директор _____ Т.В. Чернова

Участник долевого строительства:
_____, _____ г.р., паспорт серия ____ номер ____ выдан _____, код подразделения ____; Регистрация: _____.

_____ _____

Приложение № _____

К договору № _____ от «_____» _____20_____г.

Общая площадь многоквартирного жилого дома - _____ кв.м.

Квартира № _____ этаж № _____

Общая проектная площадь Объекта – _____ кв.м.

Генеральный директор _____ Т.В. Чернова

СОГЛАСОВАНО:

Участник долевого строительства _____