

**Договор № __ - __/17
об участии в долевом строительстве**

г. Ижевск

_____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Парковая», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Ильиных Сергея Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Гражданка Российской Федерации _____ года рождения, адрес регистрации: УР г. Ижевск, ул. _____, дом __, кв. __, Паспорт: серия ____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____, с другой стороны, в дальнейшем именуемые(й) «**Участник**» (совместно именуемые - Стороны), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - **Договор**) **Застройщик** в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется построить **Жилой многоэтажный многоквартирный дом по улице Л. Толстого в мкр-3 жилого района «Культбаза» г. Ижевска. Кадастровый номер земельного участка: 18:26:020312:914** (далее – «**многоквартирный дом**») и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику: _____ входящий в состав Многоквартирного дома соответствующий Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в пункте 2.3. проектной декларации в соответствии с проектной документацией, а Участник обязуется в порядке и на условиях предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять соответствующий Объект долевого строительства.

1.2. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение 1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов.

1.3. Многоквартирный дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Минимальное количество этажей в объекте	19
Максимальное количество этажей	19
Общая площадь объекта	9499,6 м ²
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические блоки) с эффективным минералоплитным утеплителем
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	Высокий
Класс сейсмостойкости	Менее 6 баллов

1.4. Объектом долевого участия (также именуемый Объект в тексте настоящего договора) по Договору является **структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме**, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

Этаж	
№ Квартиры	
Количество комнат	
Наличие лоджии (балкона)	
Жилая площадь	
Общая площадь *	
Общая проектная площадь **	
Площадь комнат, м ²	
Количество вспомогательных помещений	

Площадь вспомогательных помещений м ²	
Площадь передней (прихожей) м ²	
Площадь коридора м ²	
Площадь кухни м ²	
Площадь ванной м ²	
Площадь санузла м ²	
Площадь лоджии (с коэффициентом 0.5) м ²	
Площадь балкона (с коэффициентом 0.3) м ²	

* «Общая площадь» - сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

** «Общая проектная площадь» - сумма площадей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, в т.ч. площадь балконов с коэф. 0,3, площадь лоджий с коэф. 0,5, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в общую площадь Объекта долевого строительства не входят.

План квартиры и перечень установленного оборудования и выполняемых отделочных работ в квартире (Приложение 1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного дома.

Стороны признают, что указанная выше Общая проектная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической площади, установленной по результатам обмеров, проводимого органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, после окончания строительства Многоквартирного дома до 5%. Такие отличия не являются существенным изменением качественных характеристик Объекта долевого строительства. Если в результате окончательного определения общих площадей Квартир по результатам обмеров органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, площади увеличиваются в пределах 5%, Участник не производит доплату. Если в результате окончательного определения общих площадей Квартир по результатам обмеров органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, площади уменьшатся в пределах 5%, Застройщик не возвращает Участнику стоимость излишне уплаченных средств.

Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства в единоличную собственность/ общую совместную собственность Участнику свободным от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющимся объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящимся под запрещением и/или арестом.

1.5 Участник дает согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.6. Срок окончания строительства Многоквартирного дома - **III квартал 2017 года.**

1.7. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство, а также заключением со страховой организацией Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ИНН 1832008660, ОГРН 1021801434643, место нахождения: РФ, г. Москва, ул. Скадочная д.1 строение 15, Лицензия СИ № 0072 выдана ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РОССИЙСКОЙ), генерального договора страхования № 35-13765/2015 от 14 декабря 2015 года, гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с положениями, предусмотренными статьями 13 – 15, 15.1, 15.2 Федерального закона от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации. Участник ознакомлен с условиями страхования.

2. Обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника для финансирования строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1., на цели указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика размере не более 10% от цены Договора.

2.1.2. Осуществлять строительство в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

2.1.3. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектной документацией. При внесении изменений в проектно-сметную документацию оформить указанные изменения должным образом.

2.1.4. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не позднее **III квартала 2017 г.**

2.1.5. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику не позднее 60 (шестидесяти) дней с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления).

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика (далее – Уведомление о готовности) к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику и, в срок не позднее 60 (шестидесяти) дней при условии своевременного полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления), передает Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество жилого дома Участнику по соответствующему Передаточному акту.

2.2. Застройщик вправе:

2.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника, с учетом положения пункта 1.5. настоящего Договора.

2.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику ранее III квартала 2017 года при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Участник вправе:

2.3.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;

2.3.2. Получать информацию о графике производства строительно-монтажных работ связанных со строительством Многоквартирного дома;

2.3.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.4. При наличии предварительного согласия Застройщика и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, произвести уступку права требования по Договору новому Участнику долевого строительства полностью.

2.4. Участник обязан:

2.4.1. В полном объеме и своевременно осуществлять все платежи по Договору;

2.4.2. Совершать уступки права требования по Договору только при наличии письменного согласия Застройщика на уступку;

2.4.3. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но не ограничиваясь, изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, регистрации, в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта и/или за причиненные Участнику убытки при условии направления Уведомления (п.2.1.5. договора) в установленный срок по указанному в договоре адресу.

2.4.4. В течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником указанного в пункте 2.1.5 Договора Уведомления о готовности Участник обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика, подписав при этом соответствующий Передаточный акт.

При уклонении или отказе Участника от принятия в течение 10 (Десяти) дней, с даты получения Участником указанного в пункте 2.1.5. Договора Уведомления, Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого строительства, возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта долевого строительства означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе, указанное в пункте 16 проектной декларации в соответствии с проектной документацией.

С даты передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику (после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома), и до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта долевого строительства с Товариществом Собственников Жилья (ТСЖ) или иной эксплуатирующей организацией Участник обязуется выплачивать Застройщику либо указанному им лицу денежные средства (Платеж) для осуществления Застройщиком надлежащих расчетов с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Многоквартирного дома.

Выше указанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит уплате Участником с даты подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства, в т.ч. одностороннего акта, составленного Застройщиком в соответствии с пунктом 2.4.4. Договора, и до даты заключения Участником договора на обслуживание Объекта долевого строительства с Товариществом Собственников Жилья (ТСЖ) или иной эксплуатирующей организацией.

Срок платежа – 5 (пять) банковских дней с даты выставления соответствующего счета Застройщиком.

2.4.5. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не производить в ней никаких перепланировок и переоборудования.

2.4.6. Участник долевого строительства обязуется за свой счет оплатить расходы по государственной регистрации Договора, а также самостоятельно за свой счет оформить право собственности на объект долевого строительства. В случае внесения изменений в Договор по инициативе Участника долевого строительства (смена участника долевого строительства; несвоевременное предоставление данных, необходимых для регистрации Договора; предоставления недостоверных данных) Участник долевого строительства возмещает расходы, связанные с регистрацией соответствующих изменений.

3. Цена Договора. Порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств подлежащих уплате Участником (далее - Цена Договора) составляет: _____ () **рублей 00 копеек.**

3.2. Расчеты по уплате Участником цены договора производятся путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общество с ограниченной ответственностью "Парковая" ОГРН 1131832006118, ИНН 1832113262, КПП 183201001 по следующим реквизитам:

р/с 4070281066800002896 Удмуртское отделение № 8618 ПАО Сбербанк к/с 3010181040000000601, БИК 049401601, либо иным не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом, согласованным сторонами.

3.2.1. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства:

- Денежная сумма в размере: _____ () **рублей 00 копеек** оплачивается Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика № 4070281066800002896 Удмуртское отделение № 8618 ПАО Сбербанк, либо иным не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом, согласованным сторонами. не позднее 2-х рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по УР.

3.2.3. Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства

Дольщик не вправе переуступать, закладывать или иным способом отчуждать права по Договору без письменного согласия Банка.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненными в момент поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика При внесении денежных средств по настоящему договору Участник обязан указать следующее основание платежа: **«оплата по договору об участии в долевом строительстве № 89-42/17 от 03 Февраля 2017 года».** При указании Участником в платежных поручениях иного основания платежа последний самостоятельно несет ответственность за возможные финансовые потери.

3.4. Участник надлежащим образом уведомлен о недопустимости досрочного исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 3.2. настоящего Договора, по оплате Цены Договора (внесению денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

3.5. При досрочном исполнении Участником обязательства, предусмотренного пунктом 3.2. настоящего Договора, по оплате Цены Договора (внесению денежных средств) и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника возмещения причиненных этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч.1 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник дополнительно 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.

4.3. В случае, если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, Удмуртской Республики и г. Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Удмуртской Республики, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Удмуртской Республики, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

5. Гарантия качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и требованиям СНиП, проектной документации.

5.2. В случае, если Многоквартирный дом построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, которые делают Объект долевого строительства непригодным к использованию для проживания, Участник вправе потребовать от Застройщика исполнения обязанностей, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45(сорока пяти) календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

5.4. Гарантийные сроки, указанные в п. 5.3. настоящего договора, не распространяются в случаях:

- повреждения Объекта или его частей третьими лицами;
- недостатков, возникших в результате нормального износа Объекта или его частей;
- недостатков, возникших вследствие неправильной эксплуатации Объекта или его частей;
- недостатков вследствие ненадлежащего ремонта Объекта или его частей, проведенного

Участником или привлеченными им третьими лицами.

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

5.6. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства прекращаются в случае перепланировок, переустройств, перепрофилирования, реконструкции, вмешательств в инженерные системы Многоквартирного дома.

6. Прочие условия

6.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

6.2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в п. 7 настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются направленными надлежащим образом, если они посланы по адресу, указанным в п. 7 настоящего Договора, заказным письмом, направленным с уведомлением, в том числе с учетом положений п. 2.3.3. Договора.

6.3. В случае возникновения разногласий по Договору Стороны принимают меры по их урегулированию путем переговоров, при не достижении согласия в процессе переговоров все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности полностью или в части подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до передачи объекта долевого строительства Участнику. Действие настоящего Договора распространяется на отношения сторон, возникшие с момента подписания его Сторонами.

6.5. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности, установленной Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: два - для Застройщика, один – для Участника, один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.

7. Реквизиты и подписи Сторон

7.1 ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью «Парковая»

ИНН 1832113262, 426052, УР, г. Ижевск, ул. Лесозаводская, 23/175

Р/с 40702810668000002896 Удмуртское отделение № 8618 ПАО Сбербанк

К/с 30101810400000000601, БИК 049401601 КПП 183201001,

т. (3412) 91-82-91, т.ф. (3412) 97-06-90

_____ **Ильиных Сергей Викторович**

м.п.

7.2 УЧАСТНИК

**Приложение №1 (Проект планировки Объекта долевого строительства)
к Договору об участии в долевом строительстве
Договор № - /17 от 2017 года.**

В соответствии с п.п. 1.2. и 1.4. Договора об участии в долевом строительстве № - /17 от 2017 года ООО «Парковая» (Застройщик) и _____ (Участник долевого строительства) настоящим согласовывают следующее:

- Застройщик, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передает Участнику долевого строительства в собственность квартиру как Объект долевого строительства, контур которой отмечен на приведенном ниже плане в следующей степени готовности: с предчистовой отделкой, без межкомнатных дверей, без сантехнического оборудования (ванна, умывальник, унитаз, мойка, смесители), без электроплит, с внутриквартирной электрической разводкой с установкой оконечных устройств, водопровод холодной воды с разводкой до газового котла и проектных мест установки сантехнических устройств, канализация – вертикальный стояк в квартире с установкой тройника, отопление в полном объеме, в т.ч. радиаторы стальные без терморегуляторов, входная дверь стальная, установка оконных блоков без витражного остекления лоджии (__ м²), установка газового двухконтурного настенного котла, установка счетчиков газа, холодной воды, электроэнергии.

Застройщик:

_____/С.В. Ильиных/
м.п.

Участник долевого строительства

_____/ /