**ДОГОВОР № \_\_**

**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

Воронежская область, Рамонский район, с.Ямное   **20**  **года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительно-ремонтная компания «Дон»,** в лице Генерального директора  **ЧЕРНОВОЙ Татьяны Васильевны**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и  **,** именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Гражданским кодексом РФ, заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1**. По настоящему договору **Застройщик** обязуется своими силами построить многоквартирный жилой дом по адресу: **Воронежская область, Рамонский район, село Ямное, ул. , , (дом ), кадастровый (или условный) номер земельного участка и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства,**  комнатную квартиру (жилое помещение) (далее – **Объект**), расположенную на этаже подъезда, под условным номером , общей проектной площадью кв.м., в указанном **доме, а Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.** Квартира обозначена красным цветом на плане, являющимся приложением № 1 к настоящему договору.

Общая проектная площадь квартиры включает:

- общую площадь жилых помещений, определяемую как сумму площадей комнат и вспомогательных помещений квартиры,

- а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемую с понижающими коэффициентами (для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых – 1,0).

Строительство наружных стен Объекта выполнено из силикатного кирпича. Материал поэтажных перекрытий Объекта – пустотные железобетонные плиты. Класс энергоэффективности Объекта – В – высокий. Сейсмостойкость территории участка строительства Объекта составляет менее 6 баллов.

**1.2**. По настоящему договору **Участник долевого строительства** вносит **Застройщику** денежные средства, указанные в разделе 2 **Договора**, а **Застройщик** осуществляет строительство **дома**. По окончании строительства и ввода **дома** в эксплуатацию **Застройщик** передает квартиру **Участнику долевого строительства.**

**1.3**.  **Объект** вводится в эксплуатацию без чистовой отделки, при этом производятся следующие работы: устройство потолка из железобетонных плит, 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; электромонтажные работы с подачей напряжения по квартирам без монтажа электропроводки, без установки электроарматуры (розеток и выключателей) и с установкой счетчиков электропотребления, газоснабжение в объеме стояков без комплектации газовыми плитами.

**1.4**. Строительство **дома** осуществляется на основании Разрешения на строительство **№**  от 2016 года.

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

**1.5.** Настоящий **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 вносимых на возмещение затрат на строительство **Объекта** в размере **95%** и денежных средств на содержание **Застройщика** в размере **5%.**

**2.2**. Цена **Договора**, указанная в п.2.1., остается неизменной до момента окончания исполнения **Сторонами** обязательств по **Договору в случае полной и единовременной оплаты по Договору.**

**2.3.**  Стоимость квартиры составит ( ) рублей, из расчета за 1 кв.м.

2.3.1 ( ) рублей **Застройщик** расходует на возмещение затрат на строительство Объекта.

2.3.2. ( ) рублей расходуются на содержание **Застройщика**.

**2.6.** Денежные средства вносятся **Участником долевого строительства** перечислением на расчетный счет илиналичными в кассу **Застройщика** в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации **Договора** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**3.1**. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Использовать денежные средства, указанные в Р.2 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 сдачу **Объекта** до  20 г**.** В случае, если строительство **Объекта** 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 **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** (третьим лицам, кому **Участник долевого строительства** уступил право требования на **Объект**) по Акту приема-передачи в срок не позднее **20 г., при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства** своих обязательств по **Договору. Застройщик** вправе завершить строительство и передать квартиру (п. 1.1.) **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи раньше предусмотренного **Договором** срока.

3.1.5. Обеспечить передачу **Объекта Участнику долевого строительства** (третьим лицам, кому **Участник долевого строительства** уступил право требования на **Объект**), подключение 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 – ООО «Спецжилуправление», принявшей **дом** в управление, договор о предоставлении коммунальных услуг и о содержании и ремонте **Объекта** 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** (третьи лица, кому **Участник долевого строительства** уступил право требования на **Объект**) обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на квартиру.

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 с кадастровым номером , 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.

**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. Все обнаруженные в течение этого 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** (третьих лиц, кому **Участник долевого строительства** уступил права требования на **Объект**) об этих недостатках.

**5.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, 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 долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

**6.1**. Действие **Договора** прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**6.2**. **Участник долевого строительства** вправе в любое время до выхода разрешения о вводе **Объекта** в эксплуатацию инициировать расторжение настоящего **Договора** по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

**6.3**. **Застройщик** вправе расторгнуть **Договор** не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены **Договора** и о последствиях неисполнения такого требования. **Договор** считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе.

**6.4**. **Договор** может быть расторгнут по требованию **Застройщика** так же в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**7.1**. В случае изменения общей площади **Объекта** по отношению к проектной, **Стороны** производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью **Объекта**.

**7.2.** Если фактическая общая площадь **Объекта** в соответствии с обмером БТИ будет больше проектной площади, указанной в п.1.1. **Договора**, при этом разница составит более чем 1 (один) кв.м., то **Участник долевого строительства** доплачивает **Застройщику** стоимость возникшей разницы в течение  90 (девяносто) дней с момента получения обмеров БТИ и уведомления его об этом **Застройщиком.**

**7.3**. Если фактическая общая площадь **Объекта** в соответствии с обмером БТИ будет меньше проектной площади, указанной в п.1.1. **Договора**, при этом разница составит более чем 1 (один) кв.м., то **Застройщик** возвращает **Участнику долевого строительства** стоимость разницы в течение 90 (девяносто) дней с момента получения обмеров БТИ.

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

**7.5**. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров **Стороны** могут передать спор в суд по месту нахождения **Застройщика**, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

**8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1**. 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.

**8.2**. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику** **долевого строительства** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

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

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

**9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**9.1**. **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.

**9.2**. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, 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.

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

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** При оформлении квартиры в собственность размеры общей и жилой площади принимаются по данным технического паспорта, которые будут отличаться от проектных, учтенных в п. 1.1., т.к. по методике обмера БТИ в общую и жилую площадь не включается площадь лоджий (балконов). Оплата стоимости квартиры производится с учетом площади, указанной в п. 1.1. настоящего договора.

**10.2**. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах **Стороны** обязаны в течение 10 дней письменно извещать друг друга.

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

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

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

**10.6**. **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.

**11. 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»:**

(паспортные данные, адрес регистрация)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_