**ДОГОВОР**

**Участия в долевом строительстве №**

**пгт. Медведево Республика Марий Эл «\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года**

Общество с ограниченной ответственностью «**Медведевская строительная компания**» в лице директора **Пономарёва Павла Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и, **Юридическое, физическое лицо**, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. «Объект (дом) – «**Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: РМЭ, Медведевский район, пгт. Медведево, ул. Лермонтова**», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке, кадастровый номер **12:04:0870107:659**, на основании договора аренды земельного участка № 06-А/17 от 17.07.2017 года, акта приема-передачи земельного участка от 17.07.2017 года, зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ 31.07.2017 года за номером 12:04:0870107:659-12/001/2017-1.

Площадь участка по договору аренды: 1 426 кв.м.

В границах данного участка расположен земельный участок с кадастровым номером: 12:04:0870107:437 на основании Договора купли-продажи от 31.05.2017 года собственность Застройщика, о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сделана запись регистрации права № 12:04: 0870107:437-12/008/2017-1 от 22.06.2017 г.

Площадь земельного участка: 343 +/-6 кв.м. Общая площадь участка: 1 769 кв.м.

**Разрешение на строительство** 12-RU12507102-13п-2017, выдано Администрацией муниципального образования «Медведевское городское поселение», дата выдачи – 09.08.2017 года. Срок действия – до 09 февраля 2019 года.

1.1.2. Квартира – жилое помещение, являющееся частью объекта (дома), имеющее следующие характеристики:

**(Количество комнат) квартира, общая площадь с холодными помещениями (проектная) – \_\_\_\_\_\_\_ кв. м., жилая площадь (проектная) - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м., расположенная на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) этаже в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) подъезде, строительный номер квартиры № \_\_\_\_\_,** и которое по завершению строительства и ввода объекта в эксплуатацию подлежит передаче Дольщику в установленном порядке. **План и местоположение** квартиры содержатся в **Приложении 1**, которое является неотъемлемой частью договора. Площадь и номер квартиры являются проектными и подлежат уточнению по итогам технической инвентаризации, на основании технического паспорта на дом.

**2. Предмет Договора**

2.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие Дольщика в финансировании строительства Объекта за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств в объеме, установленном в Договоре, и принятие по окончании строительства в собственность определенной в Договоре доли (части) построенного Объекта – квартиры.

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства – квартиру.

2.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **первый квартал 2019 года.**

2.4. Срок передачи Застройщиком и принятия Дольщиком квартиры и правоустанавливающих документов для регистрации права собственности на нее – в течение 2-х месяцев со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию (п.2.3.).

2.5. Настоящий договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и составляет: **\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек**, из расчета стоимости одного квадратного метра площади квартиры \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, является фиксированной и подлежит изменению только в случаях, предусмотренных п.3.3 настоящего договора. Размер денежных средств определен как произведение цены одного квадратного метра проектной площади квартиры и общей проектной площади квартиры.

3.2. Оплата цены договора производится Дольщиком по согласованию с Застройщиком различными формами расчетов, не противоречащих действующему законодательству РФ, в том числе выполнением субподрядных работ по отдельным договорам, после государственной регистрации настоящего договора.

3.3. Цена договора подлежит изменению только в следующих случаях:

- в случае, если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, фактическая площадь объекта превысит проектную общую площадь объекта, указанную 1.1.2 договора. В этом случае Дольщик обязан оплатить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 3.1 Договора.

- в случае, если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, окончательная фактическая площадь объекта будет меньше проектной общей площади объекта, указанной 1.1.2 договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить Дольщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 3.1 Договора.

- в случае перепланировки квартиры. Данные работы оплачиваются по отдельной смете;

- в случае установки в квартире индивидуального газового котла, металлической входной двери, Дольщик производят дополнительную оплату (материалов и выполненных работ) в размерах и в сроки, указанные в письменном уведомлении Застройщика. Также дополнительно Дольщик оплачивает стоимость изготовления технического паспорта и технического плана на Квартиру.

В указанных случаях доплата производится Дольщиком в течение двух недель с момента направления уведомления Застройщика об окончательной цене договора, но не позднее 1 месяца после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**4. Обязанности сторон**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. В установленные договором сроки обеспечить собственными и привлеченными силами строительство Объекта, указанного в п.1.1.1 настоящего Договора, в соответствии с проектно-сметной документацией, ввод объекта в эксплуатацию.

4.1.2. Выполнить в квартирах следующие виды работ, предусмотренные проектно-сметной документацией:

- стены – оштукатуренные по проекту;

- полы – выравнивающая стяжка под чистовое покрытие;

- потолки – затирка без побелки и шпаклевки;

- установка оконных блоков, подоконных досок, остекление лоджий (в пластиковом исполнении);

- входные металлические двери **(оплачивается дополнительно)** и входной звонок;

- водопровод, канализация – устройство стояков (без приобретения и монтажа сантехприборов, гибких подводок к сантехприборам, окраски трубопроводов); установка счетчиков холодной воды;

- отопление – по проекту, индивидуальное с установкой газового котла **(газовый котел оплачивается дополнительно)**;

- электроснабжение – устройство электрической разводки с розетками, с выключателями, монтажприборов учета эл/энергии;

- газоснабжение – монтаж трубной разводки газопровода (без окраски газопровода и без газовых плит); установка газовых счетчиков;

- пожаротушение – по проекту.

4.1.3. После ввода дома в эксплуатацию, в установленный договором срок передать Дольщику квартиру по соответствующему акту приема-передачи, а также правоустанавливающие документы на нее.

4.1.4. Своевременно представить в УФСГРКиК по РМЭ документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора, совершить иные, связанные с этим действия.

4.2. Дольщик обязуются:

4.2.1. Произвести оплату цены договора в полном размере, в порядке и в сроки, определенные разделом 3 настоящего договора.

4.2.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему в УФСГРКиК по РМЭ, нести все связанные с этим расходы.

4.2.3. Не вносить самостоятельно никаких изменений в проект строящейся квартиры в период действия настоящего договора. Любая перепланировка или иные изменения и отклонения от проекта допускается только с письменного разрешения Застройщика и на основании проекта перепланировки, выполненного проектной организацией. В противном случае Дольщик самостоятельно несут ответственность за вызванные этим негативные последствия. Все проектные, строительные и иные работы, связанные с изменениями и отклонениями от проекта, выполняются за счет Дольщика. Дольщик оплачивают стоимость работ по перепланировке до начала их выполнения, на основании расчетов Застройщика. За 3 месяца до планируемого окончания строительства объекта любые перепланировки не допускаются.

4.2.4. В течение 2-х месяцев со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию согласно раздела 3 настоящего договора:

- принять квартиру от Застройщика по акту приема-передачи, получить правоустанавливающие документы для проведения государственной регистрации права собственности;

- с момента подписания акта приема-передачи нести все расходы по содержанию и обслуживанию квартиры, а также обеспечить ее сохранность;

- произвести постановку квартиры на учет в организацию, осуществляющую техническую инвентаризацию.

4.2.5. Обеспечить сохранность общего имущества объекта. Риск порчи или случайной гибели квартиры и общего имущества переходит от Застройщика к Дольщику после подписания акта приема-передачи квартиры. С момента подписания акта приема-передачи Дольщик также несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам.

4.2.6. В соответствии с разделом 5 настоящего договора, самостоятельно и за свой счет осуществить чистовую отделку квартиры. При выполнении чистовых отделочных работ не производить никаких работ по перепланировке и переоборудованию, изменению несущих конструкций и перегородок, замене оборудования, не предусмотренных проектной документацией без согласования и утверждения в соответствующих организациях в установленном порядке. Ответственность за самовольное производство указанных работ возлагается на Дольщика.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения Дольщиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

**5. Порядок передачи квартир и оформление права собственности.**

5.1. Передача указанной квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию путем оформления в установленном порядке Акта приема-передачи квартир.

5.2. Застройщик обязан передать в **собственность** Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Гарантийный срок для объекта долевого строительства по настоящему договору составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется после подписания акта приема-передачи объекта Сторонами. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания передаточного акта.

5.3. Передача квартиры и правоустанавливающих документов (ПУД) Застройщиком и принятие их Дольщиком осуществляется в срок, установленный п.2.4 настоящего договора.

5.4. В соответствии со ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан – участников долевого строительства Застройщик обязан осуществлять обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее Фонд) в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены настоящего договора на номинальный счет фонда.

5.5. По требованию Застройщика денежные средства с номинального счета перечисляются ему в течении пяти рабочих дней со дня поступления такого требования в случае:

1) отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

2) отказа сторон от совершения сделки.

3) излишней уплаты Застройщиком денежных сумм.

**6. Изменение, дополнение и досрочное расторжение договора.**

6.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, либо одной из сторон в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.2. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.3. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**7. Прочие условия.**

7.1. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему договору допускается только после уплаты Дольщиком цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком прав требования допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в УФСГРКиК по РМЭ.

7.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует в течение всего периода выполнения сторонами обязательств по нему.

7.3. Стороны обязуются хранить в тайне содержание настоящего договора.

7.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем взаимных переговоров.

Споры по исковому заявлению Дольщика о защите прав потребителей рассматриваются судом в соответствии с подсудностью, установленной действующим законодательством. Во всех остальных случаях при не достижении согласия каждая сторона сохраняет за собой право обращаться в судебные органы.

7.5. Стороны несут ответственность за исполнение договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.6. В случае изменения юридических адресов, стороны обязуются незамедлительно сообщить об этом друг другу.

7.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.8. Настоящий договор составлен в 3-х подлинных экземплярах, по одному для каждой стороны и УФСГРКиК по Республике Марий Эл.

**8.Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик**

**ООО «Медведевская строительная компания»**

425200, Республика Марий Эл, Медведевский район, пгт. Медведево,

ул. Советская, д. 122, офис 104, ИНН/КПП 1207021418/120701001, ОГРН 1161215059939

р\с 40702810737000002361в Дополнительном офисе №8614/0069 ПАО Сбербанк России к/с 30101810300000000630БИК 048860630

**Телефон**: 38-25-75, [700.msk@mail.ru](mailto:700.msk@mail.ru)

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Пономарёв Павел Валерьевич**

**Дольщик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение №1**

**К договору участия в долевом строительстве**

**№ от « » \_\_\_\_\_\_\_ 2018 года**

|  |
| --- |
| **Объект: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: РМЭ, Медведевский район, пгт. Медведево, ул. Лермонтова** |

**План квартиры:**

**(строительный № \_\_\_, этаж \_\_\_\_, подъезд \_\_\_\_, S квартиры \_\_\_\_ кв. м.)**

**Вид многоквартирного дома:** Многоквартирный жилой дом;

**Назначение многоквартирного дома:** жилой дом;

**Этажность многоквартирного дома:** 3 (Три);

**Общая площадь многоквартирного дома**: \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

**Материал наружных стен и поэтажных перекрытий**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

**Класс энергоэффективности**: \_\_\_\_\_\_**, класс сейсмостойкости** – \_\_\_\_\_\_;

**Назначение объекта долевого строительства:** жилое помещение;

**Количество комнат:** \_\_\_\_(\_\_\_\_\_), S гостиной: \_\_\_\_\_\_\_ кв. м., S комната – \_\_\_\_\_\_\_ кв. м., S комната – \_\_\_\_\_\_\_ кв. м., S кабинет – \_\_\_\_\_\_\_ кв. м., S санузла – \_\_\_\_\_\_ кв. м., S санузла – \_\_\_\_\_\_ кв. м., S коридор – \_\_\_\_\_\_ кв. м., S прихожей – \_\_\_\_\_\_ кв. м., S кухня – \_\_\_\_\_\_ кв. м., S гардероб – \_\_\_\_\_ кв. м., S лоджии – \_\_\_\_\_ кв. м.

Схема расположения и план квартиры

Застройщик: Дольщик:

Директор ООО «МСК»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Пономарев П.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/