**ДОГОВОР**

**Участия в долевом строительстве №\_\_\_\_\_\_\_**

**пгт. Медведево РМЭ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.**

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

**Общество с ограниченной ответственностью «Профкерамика»,** в лице директора **Мальцева Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава, 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 по адресу: РМЭ, Медведевский район, пгт. Медведево, ул. Лермонтова», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке, кадастровый номер 12:04:0870107:449, на основании договора аренды земельного участка № 03-2А/16 от 26 августа 2016 года, акта приема-передачи земельного участка от 26 августа 2016 года, зарегистрированных в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ 08.09.2016 года за номером 12-12/001-12/001/016/2016-6035/1, договора передачи прав и обязанностей по договору №03-2А/16 аренды земельного участка от 26.08.2016, от 13.09.2016 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РМЭ 21.09.2016 года за номером 12-12/007-12/007/002/2016-3310/1.

Площадь участка по договору аренды: 3536,0 кв.м.

**Разрешение на строительство** N12-RU12507102-11п-2016, выдано Администрацией Муниципального образования «Медведевское городское поселение», дата выдачи – 23.09.2016 года. Срок действия – до 23 марта 2018 года.

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

**\_\_\_\_\_\_комнатная 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 – **второй квартал 2018 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 денежных средств на оплату услуг застройщика, и составляет: **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, является фиксированной и подлежит изменению только в случаях, предусмотренных п.3.3 настоящего договора.

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 производит 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 (**оплачиваются 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, монтаж приборов 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 обязуется:

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 несет ответственность за вызванные этим негативные последствия. Все проектные, строительные и иные работы, связанные с изменениями и отклонениями от проекта, выполняются за счет Дольщика. Дольщик оплачивает 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, осуществляющуюю 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 указанных квартир Застройщиком и принятие их 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 Дольщику квартиры, качество которых 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 акта приема передачи объекта в эксплуатацию. 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 квартир и правоустанавливающих документов (ПУД) Застройщиком и принятие их Дольщиком осуществляется в срок, установленный п.2.4 настоящего договора.

5.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартир Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечено Застройщиком страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче квартиры Участнику долевого строительства на основании **генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-39531/2017 от 13 июня 2017 года, заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Проминстрах».**

**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.Мира, д.25, помещение 3, ИНН/КПП 1207021418/120701001, ОГРН 1161215059939

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

**Телефон**: 38-25-75

[700.msk@mail.ru](mailto:700.msk@mail.ru)

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

**Дольщик**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. полностью)**

**Приложение №1**

**К договору участия в долевом строительстве**

**№\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 2017 года**

|  |
| --- |
| **Объект: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

**План квартиры:**

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

**Вид многоквартирного дома:** Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения;

**Назначение многоквартирного дома:** жилой дом;

**Этажность многоквартирного дома:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

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

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

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

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

**Количество комнат:** \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_), S комнаты: \_\_\_\_\_\_ кв.м., площадь санузла – \_\_\_\_\_ кв.м., площадь прихожей – \_\_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни – \_\_\_\_\_\_\_ кв.м., S лоджии /балкона – \_\_\_\_ кв.м.

|  |
| --- |
| Схема расположения и план квартиры |

Застройщик: Дольщик:

Директор ООО «МСК»

\_\_\_\_\_\_ Пономарёв П.В. \_\_\_\_\_\_\_\_\_(Ф.И.О.)