***Договор № о долевом участии в строительстве жилья***

г.Ростов-на-Дону \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

***Общество с ограниченной ответственностью "Крупнопанельное домостроение", (КПД),*** именуемое в дальнейшем ***"Заказчик-Застройщик"***, в лице директора ***Виктора Алексеевича Проскурня***, действующего на основании Устава, с одной стороны, и , дата рождения г., именуемая в дальнейшем ***"Участник долевого строительства"*** (далее по тексту ***"Участник"***), с другой стороны, далее именуемые при совместном упоминании в тексте настоящего Договора ***"Стороны"***, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

***1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ:***

1.1. ***Заказчик-Застройщик*** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства Многоквартирные жилые дома по ул. Пархоменко, 58-2 в г. Таганроге. 2-этап строительства, многоквартирный жилой дом, на земельном участке 14173 кв.м. и иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Заказчика-Застройщика на привлечение денежных средств Участников для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника может возникнуть право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство № RU61311000-417-2015 от 18 декабря 2015г.,

- оформленное в соответствии с действующим законодательством РФ право аренды на основании: Договора аренды земельного участка от 01.02.2015г. (Кадастровый номер №61:58:0005270:536). Существующие ограничения (обременения) права: Прочие ограничения/обременения.

- проектная декларация опубликованная в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", от 20 августа 2015 г. на сайте www.infotaganrog.ru.

- договор долевого участия с гражданином - "Участник долевого строительства"

1.2.1. Способы обеспечения исполнения обязательств по договору:

- В обеспечение исполнения обязательств Заказчика-Застройщика земельный участок находится в залоге у Участника долевого строительства

- Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве.

1.3. ***Объект долевого строительства:*** объектом долевого строительства по настоящему договору является однокомнатная квартира №\_\_\_\_, располагаемая на \_\_\_\_ этаже, в \_\_\_\_ подъезде, общей проектной площадью \_\_\_\_ кв.м., которая включает в себя площадь квартиры \_\_\_\_ кв.м. и площадь лоджии с коэффициентом 0,5 - \_\_\_\_ кв.м., находящаяся по адресу: Ростовская область, г.Таганрог, ул. Пархоменко, 58-2. (Приложение №1).

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая определяется в соответствии со ст.36 Жилищного кодекса РФ. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Заказчика-Застройщика.

***2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:***

2.1. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный крупнопанельный дом, с наружными самонесущими стенами из стеновых блоков ячеистового бетона облицованного кирпичем. Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей с одинарным стеклопакетом. Несущими являются железлбетонные панели. Перегородки из блоков ячеистого бетона. Класс энергоэффективности – А+. Сейсмостойкость – 6 баллов, с инженерными сетями и благоустроенной прилегающей территорией, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства дает заказчику-Застройщику согласие производить межевание и раздел земельного участка с выделением части земельного участка пропорциональную площади жилого дома в котором находится объект долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

***3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК УПЛАТЫ:***

3.1. Общая цена договора, подлежащая уплате Участником составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек). и включает в себя:

- цену за квартиру, указанную в п.1.3 настоящего договора в размере \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).

- цену за лоджию \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) метров квадратных в размере \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек).

- цену за приборы учета воды на холодное и горячее водоснабжение, газовую печь и газовый счетчик в размере 7000 (Семь тысяч рублей 00 копеек).

- цену за кадастровый паспорт - 2000 (Две тысячи) рублей.

Указанная в данном пункте цена договора подлежит уплате Участником, изменению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п. 3.3 настоящего договора.

Участник долевого строительства обязуется в день подписания акта приема-передачи квартиры возместить Застройщику расходы за кадастровый паспорт, приборы учета и газовую печь.

3.2. При возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на земельный участок: Категория земель: Земли населенных пунктов - многоквартирные жилые дома выше 5 этажей, многоквартирные жилые дома выше 5 этажей со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, объекты инженерной инфраструктуры земельного участка, площадь 14173 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, гор. Таганрог, ул. Пархоменко, 58-2, кадастровый номер: 61:58:0005270:536, на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

3.3. Цена Договора может быть изменена Заказчиком-Застройщиком в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию;

- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м.

В случае увеличения общей площади более чем на 1 кв.м. по данным фактической экспликации БТИ, Участник долевого строительства обязуется доплатить фактическую разницу в стоимости Заказчику-Застройщику, а в случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м., по тем же основаниям, Заказчик-Застройщик обязуется произвести возврат Участнику фактической разницы в стоимости.

3.4. Уплата цены договора за квартиру производится Участником путем перечисления денежных средств на счет Заказчика-Застройщика №40702810406000000180, в ОАО КБ "Центр-инвест", г.Ростова-на-Дону в срок до - ( ) рублей..

***4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН:***

4.1. Заказчик-Застройщик обязуется:

4.1.1. Окончить строительство 4 квартал 2017 г.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и передать Объект долевого строительства в течении 2-х месяцев с момента окончания строительства, по акту приема-передачи с пакетом документов необходимых для регистрации права собственности, кроме технического и кадастрового паспорта и со следующими выполненными работами: Заделка внутренних стыков плит, отверстий и околов; Установка металлопластиковых окон, подоконников, отливов; Установка входной и кухонной дверей; Отопление-100%.; Электроразводка с установкой розеток, выключателей, без электросчетчика, без патронов; Газовая разводка с установкой газовой плиты, газового счетчика, с установской КТЗ; Сантехнические работы - без санфаянса, без ванны, без мойки,без запорной арматуры, без разводки по квартире. С установкой водомеров.

4.1.3. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.1.4. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок Заказчик-Застройщик вправе без письменного уведомления об этом Участника самостоятельно принять решение о продлении срока строительства, но не более чем на три месяца.

4.1.5.Срок передачи объекта долевого строительства - I квартал 2018г.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Заказчика-Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.3. Обязательства Заказчика-Застройщика считаются исполненными надлежащим образом с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства и необходимых документов для регистрации права собственности.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными надлежащим образом с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Зарегистрировать право собственности на квартиру, в том числе получить свидетельство о регистрации права собственности, в течение 80 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

4.6. По истечении 45 дней с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию Заказчик-Застройщик освобождается от несения затрат по охране Объекта долевого строительства и затрат по его содержанию.

***5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА:***

5.1. Произведение перепланировки до получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не разрешается.

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

Положения данного пункта применяются только в случае добросовестной и надлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства в соответствии с действующими нормами и правилами, как самого Объекта, так и общего имущества, а также установленного Заказчиком-Застройщиком оборудования, сантехнических приборов и материалов.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается пять лет и исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

***6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ:***

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Заказчику-Застройщику цены Договора.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации по действующему законодательству РФ.

***7. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР):***

7.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, пожары, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

***8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ:***

8.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х дней) извещать друг друга.

8.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, - один экземпляр для Территориального органа Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

***РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:***

***Заказчик-Застройщик -*** Общество с ограниченной ответственностью "КРУПНОПАНЕЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ", 344016, Ростовская обл, г.Ростов-на-Дону, пер.Нефтяной, 2А, р/сч 40702810406000000180, ОАО КБ "Центр-инвест", г. Ростов-на-Дону, к/сч30101810100000000762, БИК 046015762, ИНН 6165114459, КПП 616501001 , ОКПО 07192391

***Участник долевого строительства -***

**Заказчик-Застройщик Участник долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **ДИРЕКТОР**  **ООО КПД**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.А.ПРОСКУРНЯ** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |