**ДОГОВОР №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

*Город Чита, Забайкальский край, Российская Федерация*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_две тысячи семнадцатого года*

**Общество с ограниченной ответственностью «Мир»**, в лице генерального директора Гнатышена Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «стороны», а по отдельности «сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор участия в долевом строительстве) о нижеследующем.

1. **Термины и определения**
	1. **«Застройщик»** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного Разрешения на строительство;
	2. **«Участник долевого строительства»** - физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании Договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства при условии внесения Участником долевого строительства в полном объеме Цены с учетом ее изменения и принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.
	3. **«Объект»**- строящийся многоквартирный жилой дом, по почтовому адресу: **Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, 3 мкр., дом № 12:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики:** | **Описание характеристики:** |
| **Вид:** | **Жилой дом** |
| **Назначение:** | **Жилое** |
| **Этажность:** | **9** |
| **Общая площадь:**  | **9 859,4 кв.м.** |
| **Материал наружных стен и каркаса объекта:** | **Трехслойные 1-4 этаж кирпич, утеплитель пенополистирол, кирпич, 5-9 этаж двухслойные крупноформатный керамический камень, кирпич** |
| **Материал поэтажных перекрытий:** | **Сборные железобетонные панели** |
| **Класс энергоэффективности:** | **Высокий** |
| **Класс сейсмостойкости:** | **6 баллов** |

* 1. **«Договор участия в долевом строительстве»** - основной договор, по которому одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную Цену договора с учетом ее изменения и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве являются приложения, изменения, дополнения, дополнительные соглашения к нему, которые оформлены в порядке, предусмотренном Договором участия в долевом строительстве, Федеральным законом.
	2. **«Цена»** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства исключительно в порядке, предусмотренном Договоромучастия в долевом строительстве, для строительства (создания) Объекта долевого строительства.
	3. **«Объект долевого строительства»** - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
	4. **«Федеральный закон»** - Федеральный закон 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» с учетом внесенных в него изменений.
	5. **«Разрешение на строительство»** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.
	6. **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации.
	7. **«Площадь Объекта долевого строительства»** - оплачиваемая Участником долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве площадь, включающая в себя общую площадь жилого или нежилого помещения, а так же площадь балконов, лоджий в случае, если их наличие предусмотрено проектной документацией, при этом оплачиваемая площадь балкона определяется с коэффициентом 0,3 (ноль целых три десятых), а оплачиваемая площадь лоджии с коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых).
	8. **«Проектная декларация»** - документ, включающий в себя предусмотренную Федеральным законом информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, опубликованный Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещенный в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет»).
1. **Предмет Договора**
	1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором участия в долевом строительстве срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на арендованном земельном участке Объект.
	2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок определенный Договором участия в долевом строительстве, а Участник долевого строительства, обязуется уплатить Цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.
	3. Объектом долевого строительства являетсяквартира,входящая в состав многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, с характеристиками, указанными в приведенной таблице, а также общее имущество в многоквартирном доме пропорционально площади объекта долевого строительства.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики:** | **Описание характеристики:** |
| **Временный (предварительный) №** |  |
| **№ помещения согласно строительных чертежей** |  |
| **Ориентировочная площадь квартиры (с учетом приведенной площади лоджии, балкона, веранды), кв.м.** |  |
| **Жилая проектная площадь, кв.м.** |  |
| **Этаж** |  |
| **Количество комнат** |  |
| **Площадь комнаты - 1, кв.м.** |  |
| **Площадь комнаты - 2, кв.м.** |  |
| **Площадь комнаты - 3, кв.м.** |  |
| **Площадь кухни – 2, кв.м.** |  |
| **Площадь лоджии, кв.м.**  |  |
| **Площадь балкона, кв.м.** |  |
| **Площадь прихожей, кв.м.** |  |
| **Площадь санузла, кв.м.** |  |
| **Площадь гардероба, кв.м.** |  |
| **Строительные оси** |  |

План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Здания приведены в Приложениях № 1, №2 к Договору.

Проектная площадь Объекта долевого строительства может измениться в процессе строительства (создания) Объекта.

* 1. Уровень отделки, оборудования Объекта долевого строительства указан в паспорте отделки. Паспорт отделки Объекта долевого строительства является Приложением № 3 к Договоруучастия в долевом строительстве.
	2. В связи с тем, что в ходе строительства (создания) Объекта, Площадь Объекта долевого строительства может измениться, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и данных организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, номер, технические характеристики, Площадь Объекта долевого строительства будут уточняться, а также фиксироваться в акте приема-передачи.
	3. Общая площадь жилого помещения, определяемая в порядке, предусмотренном статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, будет уточняться по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, а также фиксироваться в акте приема-передачи.
	4. Срок окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию – не позднее **30 сентября 2018 года.**
	5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее **30 ноября 2018 года.**

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

* 1. Застройщик осуществляет строительство (создание) Объекта на основании:
* Договор аренды земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 224/17 (А) от 22 мая 2017 года. Дата государственной регистрации договора - 01.06.2017 года. Дата окончания срока действия договора - 22.04.2018 года.
* Разрешение на строительство № 92-303-198-2017 выдано Администрацией городского округа «Город Чита» на срок до 30.05.2019 года.
* Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации ООО «Центр строительных и проектных экспертиз № 75-2-1-2-0007-16 от «25» мая 2016 года.
* Положительное заключение экспертизы ООО «Национальный экспертный центр» № 77-2-1-1-0055-16 от 25. Мая 2016 г.
* Проектная декларация, опубликованная на сайте [www.mirchita.ru](http://www.mirchita.ru).
	1. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и изменениями в проектную декларацию.
1. **Цена Договора участия долевого строительства и порядок ее уплаты**
	1. Цена настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Участник долевого строительства уплачивает Застройщику Цену для строительства (создания) Объекта долевого строительства размер которой на момент подписания Договора участия в долевом строительстве составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства на момент подписания Договора участия в долевом строительстве составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

Цена Договора участия долевого строительства определяется путем умножения количества квадратных метров Площади Объекта долевого строительства на Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства. Оплачивая Цену Договора участия в долевом строительстве или ее часть, Участник долевого строительства пропорционально оплачивает Стоимость квадратных метров Площади Объекта долевого строительства.

Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период.

* 1. Цена, размер которой указан в п. 3.1. Договора участия в долевом строительстве, может измениться в сторону увеличения или уменьшения ее размера.
	2. Возможность изменения Цены, а также условия, случаи изменения Цены предусмотрены Договором участия в долевом строительстве.
	3. Изменение Цены в сторону увеличения ее размера происходит в случае:
* увеличения Площади Объекта долевого строительства по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве.
	1. Изменение Цены в сторону уменьшения ее размера происходит в случае:
* уменьшения Площади Объекта долевого строительства по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве.
	1. Если по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации Площадь Объекта долевого строительства увеличится, то Участник долевого строительство обязан доплатить денежные средства к Цене Договора участия в долевом строительстве в размере, который определяется путем умножения количества квадратных метров (на которые произошло увеличение Площади Объекта долевого строительства от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве) на Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства. Такая доплата Цены Договора участия в долевом строительстве производится Участником долевого строительства до передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

 Если по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации Площадь Объекта долевого строительства уменьшится, то Застройщик обязан произвести возврат оплаченной части Цены Договора участия в долевом строительстве денежными средствами в размере который определяется путем умножения количества квадратных метров (на которые произошло уменьшение Площади Объекта долевого строительства от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве) на Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства. Такой возврат оплаченной части Цены Договора участия в долевом строительстве производится Застройщиком до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

* 1. Уплата Цены для строительства (создания) Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии со следующим Графиком внесения платежей:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Сумма платежа, руб. | Срок (дата) внесения платежа, руб. |
|  |  |  |

Суммы платежей указаны в настоящем пункте на момент подписания Договора участия в долевом строительстве и без учета изменения Цены Договора участия в долевом строительстве. Участник долевого строительства обязан произвести оплату Цены Договора участия в долевом строительстве с учетом ее изменения.

* 1. В случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и готовности Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее сроков указанных в Договоре участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора участия в долевом строительстве с учетом всех ее изменений в полном объеме до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.
	2. Сумма экономии средств финансирования по окончании строительства (создания) Объекта, остается в распоряжении Застройщика и является денежными средствами на оплату услуг Застройщика.
	3. В случае нарушения установленного Договором участия в долевом строительстве срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
	4. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого участия в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
	5. Регистрация права собственности на Объект долевого участия производится только при полной оплате Цены Договора, с учетом всех ее изменений, что подтверждается Справкой об отсутствии задолженности.
1. **Права и обязанности сторон**
	1. **Застройщик обязан:**
		1. обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и иными нормативами правовыми актами, строительными нормами и правилами и утвержденной проектной документацией.
		2. обеспечить строительство Объекта и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ, связанных со строительством Объекта, в том числе работ по благоустройству прилегающей в Объекту территории, включая все работы предусмотренные проектной документацией, а так же иные работы, не упомянутые в ней, но необходимые для строительства (создания) Объекта и для его сдачи в установленном законодательством порядке.
		3. осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных и иных работ, выполняемых привлеченными Застройщиком третьими лицами для строительства (создания) Объекта.
		4. сдать Объект в эксплуатацию в срок установленный Договором участия в долевом строительстве.
		5. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок указанный в Договоре участия в долевом строительстве (при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии полного внесения Цены Договора участия в долевом строительстве с учетом ее изменения).
		6. нести иные обязанности предусмотренные Договором участия в долевом строительстве.
	2. **Застройщик вправе:**
		1. без согласования с Участником долевого строительства заключать с третьими лицами договоры строительного подряда, оказания услуг, иные договоры, направленные на строительство (создания) Объекта, а также договоры участия в долевом строительстве.
		2. отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае, если Участник долевого строительства допустит нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.
		3. досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
	3. **Участник долевого строительства обязан:**
		1. своевременно и в полном объеме уплачивать Застройщику Цену, оплачивать стоимость квадратных метров Площади Объекта долевого строительства, вносить доплаты, платежи, в том числе в связи с изменением Цены, увеличения Площади Объекта долевого строительства.
		2. не разглашать содержание Договора участия в долевом строительстве третьим лицам, кроме уполномоченных на то государственных органов, если это не обусловлено необходимостью его исполнения.
		3. после получения от Застройщика сообщения о завершения строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней с даты получения сообщения о готовности объекта долевого строительства к передаче.
		4. при уклонении от принятия квартиры в предусмотренный п. 4.3.3. Договора срок или при отказе от принятия квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 2.7. Договора, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.
		5. с даты подписания документа о передаче Объекта долевого строительства, нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, либо его части.
		6. с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику:

- расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта, иные расходы возникающие в связи с исполнением настоящего Договора).

- расходы связанные с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома.

Размер причитающегося с Дольщика 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 Объекта долевого строительства.

Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит оплате Участником долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи до даты передачи Объекта долевого строительства на обслуживание управляющей компании, товариществу собственников жилья или других обслуживающих организаций по выбору Участников долевого строительства.

* + 1. В случае составления предусмотренного п. 4.3.4. Договора одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо в случае, если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.
		2. до оформления права собственности на Объект долевого строительства, не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), а так же осуществлять переустройство и перепланировку без письменного разрешения Застройщика.
		3. не проводить в Объекте долевого строительства и самом Объекте работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта), без письменного разрешения Застройщика.
		4. нести иные обязанности предусмотренные Договором участия в долевом строительстве.
	1. **Участник долевого строительства имеет право**:
		1. уступать право требования по Договору участия в долевом строительстве только после уплаты Участником долевого строительства Цены или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
		2. знакомиться с документацией Застройщика в соответствии со статьями 20 и 21 Федерального закона.
		3. до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать с Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства указанным в ч.1 ст.7 Федерального закона, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
1. **Гарантии**
	1. При заключении Договора участия в долевом строительстве Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:
		1. все необходимые для заключения и исполнения Договора участия в долевом строительстве разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.
		2. Застройщик обладает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами:

- для законного осуществления строительства (создания) Объекта, заключения и исполнения Договора участия в долевом строительстве,

- в отношении земельного участка, выделенного Застройщику для строительства (создания) Объекта в установленном действующим законодательством порядке.

* + 1. Застройщик гарантирует, что указанный в Договоре участия в долевом строительстве Объект долевого строительства на момент передачи его Участнику долевого строительства:

- представляет долю Участника долевого строительства в построенном (созданном) Объекте соразмерно уплаченной Цене Договора участия в долевом строительстве,

- свободен от долгов и притязаний третьих лиц,

- не обременен какими то ни было ограничениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения им, в том числе: не продан, не сдан в аренду, не отчужден, не переуступлен в любой форме и на любых правах, предусмотренных либо не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

* 1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
	2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом.
1. **Исполнение обязательств по Договору участия в долевом строительстве**
	1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика по следующим *договорам страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве:*

заключенным со страховой организацией \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ на основании:

* Лицензии на осуществление страхования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;
* Правил страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (утверждены Приказом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).
	1. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору.
	2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
	3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора участия в долевом строительстве с учетом ее изменения и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
	4. Обязательства застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом в порядке ст.ст. 13-15 Федерального закона № 214 ФЗ от 30.12.2004 г.
1. **Расторжение и изменение Договора участия в долевом строительстве**
	1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора участия в долевом строительстве, путем двухсторонних переговоров. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение одного месяца, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством порядке.
	2. В случае существенного нарушения одной из сторон условий Договора участия в долевом строительстве другая сторона может потребовать изменения или расторжения Договора участия в долевом строительстве и возмещения причиненных убытков в судебном порядке.
	3. Договор участия в долевом строительстве может быть, расторгнут по письменному соглашению сторон, что оформляется соглашением или актом, подписанным сторонами.

Договор участия в долевом строительстве может быть расторгнут по инициативе Застройщика в случае просрочки уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве Участником долевого строительства.В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по инициативе Застройщика, в связи с неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойки (штраф и пени), предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и возместить Застройщику причиненные убытки сверх неустойки.

* 1. При расторжении Договора участия в долевом строительстве обязательства сторон прекращаются.
	2. В случае нарушения Участником долевого строительства какого-либо из обязательств, предусмотренных пунктами 4.3.8., 4.3.9. Договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства возмещает убытки, причиненные Застройщику.
1. **Ответственность по Договору участия в долевом строительстве**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом и Договора участия в долевом строительстве, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
	2. Застройщик после составления документа о передаче Объекта долевого строительства не несет ответственности за кражу, утрату, повреждение, гибель имущества, находящегося в Объекте долевого строительства и принадлежащего Участнику долевого строительства.
2. **Форс-мажор**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору участия в долевом строительстве, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора участия в долевом строительстве в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.
	2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона по Договору участия в долевом строительстве не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, как-то: землетрясение, наводнение, пожар, забастовки.
	3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение обязательств по Договору участия в долевом строительстве отодвигается на время действия таких обстоятельств.
	4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, стороны имеют право расторгнуть Договор участия в долевом строительстве до истечения срока его действия.
3. **Изменения и дополнения к Договору участия в долевом строительстве**
	1. При изменении законодательных и нормативных актов ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на период заключения Договора участия в долевом строительстве, и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, сроки ввода в эксплуатацию, цена Договора участия в долевом строительстве и иные условия Договора могут быть изменены дополнительным соглашением к Договору. При этом в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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.
	2. Изменения и дополнения к Договору участия в долевом строительстве действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны уполномоченными лицами и зарегистрированы в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
	3. Все изменения и дополнения к Договору участия в долевом строительстве являются его неотъемлемыми частями.
4. **Заключительные положения**
	1. Любая информация о финансовом положении сторон, об условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве (создании) Объекта, положения Договора участия в долевом строительстве, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению за исключением случаев, когда обязанность по передачи такой информации возложена на сторону действующим законодательством Российской Федерации.
	2. Во всем остальном, не урегулированном Договором участия в долевом строительстве, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.
	3. Обо всех изменениях в юридических, платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.
	4. Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязуются в срок до 24 декабря 2015 г. подать все необходимые для государственной регистрации Договора документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
	5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на образование нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельного участка кадастровый номер: 75:32:040507:3273, а так же выделение из него частей земельного участка, выражает согласие на межевание земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением права аренды на вновь образованные земельные участки и части земельных участков и передачей их в субаренду.
	6. Договор участия в долевом строительстве составлен в четырех экземплярах, из которых, два экземпляра передаются Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Договора участия в долевом строительстве имеет равную юридическую силу.
	7. Договор участия в долевом строительстве действует до момента исполнения сторонами предусмотренных в нем обязательств.
5. **Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик****ООО «Мир»**Адрес: 672042, Забайкальский крайг. Чита, Ивановский проезд, 10ОГРН 1037550002940 ИНН 7536050334/ КПП 753601001р/с № 40702810974000160861 в Читинском ОСБ № 8600 г. Чита к/с № 30101810500000000637 БИК 047601637Генеральный директорООО «Мир»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.И. Гнатышен м.п. | **Участник долевого строительства** |

**Приложение № 1**

к договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

от \_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

**План расположения объекта долевого строительства**

Застройщик Участник долевого строительства

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

**Приложение № 2**

к договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

от \_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

**Схема расположения объекта долевого строительства на поэтажном плане**

Застройщик Участник долевого строительства

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

**Приложение № 3**

к договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

участия в долевом строительстве

многоквартирного жилого дома

от \_\_\_\_\_\_\_\_2017 г.

**П А С П О Р Т**

|  |
| --- |
| Вид отделки |
| **Потолок** | Затирка швов |
| **Стены** | Штукатурка |
| **Полы** | Бетонная подготовка |
| **Двери** | Входная дверь – металлическая |
| **Окна** | ПВХ |
| **Кухня** | Стены: ШтукатуркаПолы: Бетонная подготовка |
| **Санузел** | Стены: ШтукатуркаПолы: Бетонная подготовка |

Примечание:

1. Сантехническое оборудование не устанавливается;
2. Установлены счетчики учета холодной и горячей воды;
3. Выполнена электропроводка, установлен электросчетчик, электророзетки, электровыключатели;
4. Смонтирована горизонтальная система отопления;
5. Электропечи не устанавливаются.

Застройщик Участник Долевого строительства

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