

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве жилья № _____

г. Орел

_____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖИЛСТРОЙ-Инвест», зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по Заводскому району г. Орла 04.06.2007г. за основным государственным регистрационным номером 1075752002314, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 57 №000974559, ИНН 5752043909, КПП 575201001, юридический адрес: г. Орел, ул. Латышских стрелков д. 45, помещение 129, именуемое далее **Застройщик**, в лице **Генерального директора ПЕТРОВА Анатолия Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин _____, дата рождения: _____ г., паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: гор. _____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые **«Участниками»**, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», **заключили настоящий договор о нижеследующем:**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест» — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

1.2.1. учредительные документы Застройщика;

1.2.2. свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

1.2.3. свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика;

1.2.4. утвержденная бухгалтерская отчетность, а именно: бухгалтерские балансы, отчеты о прибылях и убытках, отчеты об изменениях капитала, отчеты о движении денежных средств, отчеты о целевом использовании полученных целевых средств (при наличии за отчетный период), расчеты оценки стоимости чистых активов акционерного общества, за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;

1.2.5. аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности

1.2.6. Разрешение на строительство № **57-301000-50-2018** выдано Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области 04. 06. 2018г.

1.2.7. размещение проектной декларации на сайте **www.gsinv.ru** 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» (далее — Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ);

1.2.8. Земельный участок под строительство находится в собственности ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест». Государственная регистрация права собственности произведена

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области за №57:25:0020705:843 -57/001/2018-1 от 11.04.2018г.

Площадь земельного участка под строительство составляет 5575 м², кадастровый № №57:25:0020705:843 .

1.2.9. Оформленная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения;

1.2.10. технико-экономическое обоснование проекта строительства.

1.3. Объект долевого строительства — жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче в **собственность** Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3.1. Описание жилого помещения, подлежащего передаче в **собственность** Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Место нахождения: г. Орел, пер.Рижский, поз.1.

-----КОМНАТНАЯ квартира обозначенная в Плане создаваемого Объекта под №----, (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), на ----- этаже многоквартирного жилого дома). Общая площадь ----- м², имеет лоджию(и)----- кв.м. Оплачиваемая площадь - ----- кв. м.

Квартира состоит из следующих помещений:

№ п/п	Наименование	Площадь (кв.м.)
	Жилые комнаты	
1	Жилая комната	----
2.	Жилая комната	----
	Помещения вспомогательного использования:	
3.	Кухня	----
4	Ванная	----
3.	Сан. Узел	----
4.	Прихожая	---
б.	Лоджия	---

Жилое помещение передается Участнику долевого строительства с черновой отделкой в соответствии с проектной документацией.

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 2 к Договору. Работы, выполняемые Участником долевого строительства своими силами указаны в Приложении № 3 Договора.

1.3.2. Окончательное определение площади Объекта долевого строительства производится Застройщиком по данным Технического плана и Кадастрового паспорта, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.4. Участник долевого строительства — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.6. Проектная декларация:

- информация о Застройщике;

- информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6.1. Информация о Застройщике включает сведения:

1.6.1.1. о фирменном наименовании (наименовании), месте нахождения, о режиме работы Застройщика;

1.6.1.2. о государственной регистрации Застройщика;

1.6.1.3. об участниках Застройщика, которые обладают 5 и более процентами голосов в органе управления Застройщика, с указанием, фамилии, имени, отчества физического лица — участника, а также процента голосов, которым обладает каждый такой участник в органе управления этого юридического лица;

1.6.1.4. о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал участие Застройщик в течение трех лет, предшествующих опубликованию проектной декларации, с указанием места нахождения указанных объектов недвижимости, сроков ввода их в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией и фактических сроков ввода их в эксплуатацию

1.6.1.5. о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

1.6.2. Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию:

1.6.2.1. о цели проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

1.6.2.2. о разрешении на строительство;

1.6.2.3. о правах Застройщика на земельный участок, о границах и площади земельного участка, предусмотренных проектной документацией, об элементах благоустройства;

1.6.2.4. о местоположении строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и о его описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;

1.6.2.5. о количестве в составе строящегося (создаваемого) многоквартирного дома самостоятельных частей, то есть квартир, передаваемых Участникам долевого строительства Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, а также об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией;

1.6.2.6. о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

1.6.2.7. о составе общего имущества в многоквартирном доме, которое будет находиться в общей долевой собственности Участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства;

1.6.2.8. о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, перечне органов государственной власти, органов местного самоуправления и организаций, представители которых участвуют в приемке указанного многоквартирного дома;

1.6.2.9. о возможных финансовых и прочих рисках при осуществлении проекта строительства и мерах по добровольному страхованию Застройщиком таких рисков;

1.6.2.10. о планируемой стоимости строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

1.6.2.11. о перечне организаций, осуществляющих основные строительные-монтажные и другие работы (подрядчиков);

1.6.2.12. о способе обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договору;

1.6.3. Проектная декларация публикуется Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети («Интернет»)) не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой дом** по адресу: **г. Орел, пер. Рижский, поз.1.** в состав которого входит **Объект долевого строительства**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**, передать **Объект долевого строительства** и общее имущество **Участнику долевого строительства**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность** **Объект долевого строительства** по правилам настоящего договора.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются **в течение 5 (пяти) рабочих дней** с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несут Участники в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.3. **Планный срок ввода Жилого дома в эксплуатацию IV квартал 2020 года.**

2.4. **Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 1 полугодие 2021 года.**

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства или новые Участники долевого строительства.

2.7. Права на **Объект долевого строительства** на момент подписания сторонами настоящего договора никому не проданы, в споре и под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. **Цена договора** на дату его заключения составляет ----- (-----) ----- из расчета ----- (-----) **рублей** за 1 (Один) кв. м. **Оплачиваемой Площади.**

3.2. В **Цену договора**, предусмотренную пунктом 3.1. настоящего договора входит:

- сумма возмещения Застройщику затрат на строительство многоквартирного жилого дома, в том числе: включая сопутствующие затраты (приобретение прав на земельный участок, изыскания, разработка проектной документации, экспертиза, присоединение и подключение к внешним источникам инженерного обеспечения, ввод жилого дома в эксплуатацию и т.п.);

- иные затраты, необходимые для достижения целей настоящего договора.

Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Участниками в соответствии с действующим законодательством РФ, расходы по оформлению нотариальной доверенности на право Представителя представлять интересы Участника долевого строительства при регистрации его права собственности на Квартиру осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.4.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

3.4.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5 Участник долевого строительства после заключения настоящего договора (регистрации договора в соответствующем государственном регистрирующем органе) в течение **3(трех) дней** оплачивает стоимость **----- кв. м.Оплачиваемой Площади**, что составляет **----- (-----) рублей** из расчета**----- (-----) рублей** за 1 (Один) кв. м. **Оплачиваемой Площади**, путем перечисления денежных средств на счет **Застройщика**.

3.6. В случае нарушения обязательств по внесению первого и последующих платежей, или внесения неполной суммы (по условиям п.3.5. настоящего Договора), участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом сумма, уплаченная **Участником долевого строительства** направляется, прежде всего на погашения процентов, затем на погашение остальных финансовых обязательств **Участника долевого строительства** согласно настоящего Договора.

3.7. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в размере, указанном в п. 3.5.1. на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 13 Договора. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.8. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным Технического плана и Кадастрового паспорта, составленных в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.9. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным Технического плана и Кадастрового паспорта, составленных в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить все необходимыми документы для государственной регистрации Договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Своевременно вносить в проектную декларацию изменения в соответствии с требованиями действующего законодательства и опубликовывать их в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.7. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.10. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.5 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Осуществить приемку Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.2. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 7.2. Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.1.1. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома и, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.2. Существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства признается изменение линейных геометрических параметров Объекта долевого строительства (либо помещений, входящих в неё) более чем на 2 метра, либо площади всей Квартиры более чем на 3 кв. м. Изменение указанных размеров определяется путем сравнения данных проектной декларации и данных Технического плана и Кадастрового паспорта.

6.3. Существенными изменением проектной документации создаваемого Жилого дома понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения Квартиры, а именно, этаж, секция (подъезд), указанных в п.1.3.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения Участниками определяются как несущественные.

6.4. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1. настоящего Договора, возвращает Участнику Долевого строительства денежные средства в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 6.1.1 настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора, обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора в соответствии с требованием Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, за вычетом комиссионного сбора банка в размере, установленном банком, обслуживающим Застройщика, на день возврата денежных средств.

6.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п. 6.4 Договора.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства за исключением оснований, указанных в п. 6.1. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить неустойку в размере стоимости страхования

гражданской ответственности по Договору страхования. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат денежных средств в этом случае производится Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) дней.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему договору, должны соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Строительные недоделки или строительный брак, выявленные при передаче квартиры Участнику долевого строительства для фактического пользования (получения ключей), подлежат исправлению Застройщиком за свой счет.

7.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства (квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства (квартиры), составляет **5 (пять) лет** с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре объекта долевого строительства (квартиры) в момент ее передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц в оговоренный сторонами срок.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства (квартиры), составляет **3 (три) года** и также исчисляется с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств в соответствии с действующим законодательством.

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

7.6. Отсутствие письменных претензий со стороны Участника долевого строительства в течение периода строительства многоквартирного дома означает согласие Участника долевого строительства с ходом, порядком и качеством проведения строительных работ.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в соответствии с п.2.4 Договора.

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.5. Договора. Сообщение(уведомление) должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала

передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение (уведомление) Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный Застройщиком.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика срок (п.8.4 Договора) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случая, указанного в настоящем пункте Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения (уведомления) в соответствии с п. 8.4. либо 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.

8.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее — помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, шахты, коридоры, технические подвалы, технические помещения и технические коридоры, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование;

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

8.7. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника квартиры в этом доме пропорциональна размеру общей площади квартиры. Доля собственника квартиры в праве общей собственности на земельный участок и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения

расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом пропорциональна размеру общей площади квартиры в общей жилой площади застройки домов, расположенных на земельном участке, указанном в п. 1.2.8.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ

11.1. По согласованию с Участником долевого строительства в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ в качестве эксплуатирующей организации – Управляющей организации, обслуживающей Жилой дом, относящийся к настоящему договору, до выбора управляющей организации для управления Жилым домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ определено Общество с ограниченной ответственностью «Жил-Управление». Согласие ООО «Жил-Управление» обслуживать Жилой дом получено, о чем известно Участникам настоящего договора.

11.2. При изменении управляющей организации Застройщик за два месяца до ввода жилого дома в эксплуатацию (п. 6.1.) направляет соответствующие извещения Участнику долевого строительства. Изменение эксплуатирующей организации не является существенным условием настоящего Договора и не подлежит регистрации в установленном порядке.

11.3. Учитывая то, что **Застройщик** фактически передает **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** в момент подписания **Акта приема-передачи Квартиры** и с этого момента **Участник долевого строительства** осуществляет фактическое пользование указанным **Объектом долевого строительства**, воду, систему водоотведения и т.п., то является правомерным то, что **Участник долевого строительства** обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента подписания **Акта приема-передачи Квартиры**.

11.4. **Участник долевого строительства** обязуется заключить **Договор на пользование указанными коммунальными услугами**:

- с **Управляющей организацией**. При этом данный договор **Участник долевого строительства** обязан заключить с **ООО «Жил-Управление»** на момент подписания **Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры**. При этом фиксируются показания приборов учета вышеуказанных потребляемых ресурсов;

- с иными (помимо **ООО «Жил-Управление»**) конкретными поставщиками ресурсов (коммунальных услуг) в случае, если в г. Орле по сложившейся практике (например, газ, электроэнергия, телефон), данные ресурсы поставляют непосредственно до **Квартиры** поставщики, осуществляющие предоставление таких услуг в соответствии с действующим законодательством.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, либо полученным под роспись лично **Участником долевого строительства**

12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.7. В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» **Застройщик**, привлекающий денежные средства **Участника долевого строительства**, осуществляет обязательные отчисления в «ППК (Фонд) защиты прав граждан-участников долевого строительства».

12.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для **Застройщика**, один экземпляр – для **Участника долевого строительства**, один экземпляр остается в делах органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.9. Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 Общая характеристика строящегося многоквартирного дома
- Приложение № 2 – план Объекта долевого строительства согласно проектной документации
- Приложение №3 – ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, подготовленного к передаче **Участнику долевого строительства** после ввода Жилого дома в эксплуатацию (в соответствии с утвержденным проектом)

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест» Юридический адрес: 302016, г. Орёл, ул. Латышских Стрелков, дом №45, помещение №129т.72-14-12, ОГРН1075752002314 ИНН 5752043909 р/сч.40702810805401000224 в ПАО «МинБанк»г.Москва, к/с 30101810300000000600 БИК 044525600

Генеральный директор

ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест» _____ ***А. Н. ПЕТРОВ***

Участник долевого строительства:

Тел _____

Общая характеристика строящегося многоквартирного дома

Н ом. п/п	Наименование	Сведения
1.	Почтовый адрес	Орловская область, г. Орел, пер. Рижский
2.	Строительный адрес	Орловская область, г. Орел, пер. Рижский, поз1
3.	Кадастровый номер земельного участка	57:25:0020705:843
4.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	5575 м2
5.	Тип постройки	Многоквартирный жилой дом
6.	Реквизиты проекта	ОАО «Гражданпроект» 5-18 2018г. г. Орел
7.	Планируемый год постройки	2020г.
8.	Количество секций	Одна
9.	Энергоэффективность	«В» высокая
0. 1	Сейсмостойкость	Не определена
1. 1	Количество этажей (при необходимости по секциям)	Восемнадцать из них семнадцать жилых
2. 1	Количество подъездов	Один
3. 1	Общий строительный объем (куб. м)	53488,1 м3
4. 1	Строительный объем подземной части (куб. м)	2297,8 м3
5. 1	Количество квартир	152 шт..
6. 1	Общая площадь квартир (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м)	10773,57
7. 1	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	---
8. 1	Полезная площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	---
9. 1	Описание основных конструкций:	
0. 2	Фундаменты	Железобетонная фундаментная плита
1. 2	Несущие и ограждающие стены	Железобетонный каркас, кирпичные стены
2. 2	Межэтажные перекрытия	Сборно-монолитный железобетон
3. 2	Кровля	Наплавляемые материалы типа «Филизол»



-----КОМНАТНАЯ КВАРТИРА № _____

Общая площадь 47,22 кв.м., Оплачиваемая площадь 48,82 кв.м.

Генеральный директор
ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест»

_____ А.Н.Петров

М.П.

Гражданин(ка)

_____ /
(Подпись)

_____ /
(Ф.И.О.)

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
подготовленного к передаче Участнику долевого строительства после ввода Жилого дома в
эксплуатацию (в соответствии с утвержденным проектом)**

Технические характеристики объекта долевого строительства (Квартиры)	
Место нахождения Квартиры	Этаж -----, номер ----- (номер квартиры может быть изменен в соответствии п.1.1. настоящего договора)
Количество жилых комнат	----- (-----комнатная)
<u>Площадь квартиры:</u> Общая площадь Оплачиваемая площадь	___ кв.м. ___ кв.м.
<u>Стены:</u> Несущие Ограждающие	Железобетонные Кирпичные утепленные
<u>Перекрытия</u>	Железобетонные
<u>Перегородки:</u> Межквартирные Межкомнатные Туалет и ванная комната	Кирпичные Гипсоблочные Кирпичные, гипсоблочные
<u>Экран лоджии</u>	Кирпичный
Отделочные работы и инженерное обеспечение Квартиры:	
<u>Полы:</u> Жилые комнаты, кухня, кладовая Туалет, ванная комната	Цементно-песчаная стяжка Цементно-песчаная стяжка, гидроизоляция
Окна, балконная дверь	Пластиковые (ПВХ) с двухкамерными стеклопакетами и соответствующей фурнитурой.
Остекление лоджий	Сплошное одинарное остекление с применением ПВХ профилей.
<u>Двери:</u> Входные Межкомнатные	ДНГ 21-10 ГОСТ 6629-88 Межкомнатные внутриквартирные двери устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно
Наружные ограждающие стены, несущие стены, межквартирные перегородки, межкомнатные перегородки, перегородки санузлов	Поверхности: кирпичных стен и перегородок – штукатурка без устройства откосов дверей, гипсоблочных – шпатлевка мест соединений, сопряжений и креплений без финишного покрытия. Отделка поверхностей стен и перегородок производится Участником долевого строительства самостоятельно.
Потолки	Заделка межплитных швов и технологических отверстий. Отделка поверхности потолков производится Участником долевого строительства самостоятельно.
Вентиляция	Устройство вентиляционных отверстий в вент. каналах. Установка вентиляционных решеток производится Участником долевого строительства самостоятельно.
Отопление	Стандартная система отопления, радиаторы биметаллические, трубная разводка из стальных водо-газопроводных труб. Все элементы трубной разводки огрунтованы. Окраска производится Участником долевого строительства самостоятельно.
Горячее и холодное водоснабжение	Выполняется устройство межэтажных стояков горячего и холодного водоснабжения с устройством вводных запорных устройств (кранов) и узлов учета. Дальнейшая разводка воды с устройством внутриквартирных трубопроводов производится Участником долевого строительства самостоятельно. Установка ванны, моек, раковин, унитаза и др. санитарно-технического оборудования производится Участником долевого строительства самостоятельно.
Канализация	Выполняется устройство общих стояков канализации с установкой соответствующих фасонных частей в квартире для обеспечения подключения санитарных приборов, в местах подключения устанавливаются заглушки. Установка и подключение санитарных приборов производится Участником долевого строительства самостоятельно.

Электроснабжение	<p>Квартира обеспечивается однофазным напряжением 220В с установкой узла учета, устройством магистрального кабеля от этажного щита до квартиры, устройством внутриквартирной электроразводки и системы заземления в соответствии проекту, установкой приборов (выключателей, розеток и т.п.), необходимых для сдачи объекта инспекции Энергонадзора.</p> <p>Установка осветительных приборов и другого оборудования электропотребления производится Участником долевого строительства самостоятельно.</p>
Телефон, радио, телевидение	<p>Выполняется устройство каналов для прокладки соответствующих проводов и кабелей от этажного щита до ввода в квартиру с установкой разветвительной коробки в прихожей.</p> <p>Получение доступа в сеть, прокладка кабелей от поэтажного щита и выполнение внутриквартирной разводки производится Участником долевого строительства самостоятельно.</p>
Домофон	<p>Выполняется устройство системы связи с входной дверью жилого дома, позволяющей использование её для установки видеодомофона.</p> <p>Установка монитора и другого оборудования для видеосвязи производится Участником долевого строительства самостоятельно.</p>
Пожарная безопасность	<p>Квартира обустраивается необходимыми эвакуационными и аварийными выходами а так же средствами оповещения и первичного пожаротушения согласно проекту.</p>

Генеральный директор
ООО «ЖИЛСТРОЙ-Инвест» _____ **А.Н. ПЕТРОВ**

Гражданин(ка)/ _____ / _____