ПРОЕКТ ДОГОВОРА
участия в долевом строительстве

город Курск «___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Группа компаний «Курскспецстроймеханизация», в лице генерального директора **Чаркина Николая Николаевича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ, _____, паспорт: серии _____ № _____, выдан _____ «___» _____ ____ г., зарегистрированный (ая) по адресу: _____ именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие **Участника** в осуществляемом **Застройщиком** собственными силами и с привлечением других лиц строительстве 13-ти этажного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по проезду 3-й Весенний в г. Курске, далее по тексту – **«Объект»**.

1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного в п. 1.1. **Объекта Застройщик** передает **Участнику** в собственность по акту приема-передачи в сроки, обусловленные настоящим договором:

- ___ -комнатную квартиру №_____, расположенную на _____ этаже, общей проектной площадью и площадью лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) и (или) балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) — _____ **м²**- (площадь квартиры — _____ **м²**, площадь лоджии — _____ **м²**, площадь балкона — _____ **м²**), (далее по тексту – **«Квартира»**).

1.3. Срок завершения строительства – 31 декабря 2020 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод **Объекта** в эксплуатацию.

1.4. Срок передачи **Застройщиком Квартиры Участнику** – в течение 3 (трех) месяцев с даты выдачи **Застройщику** разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

1.5. Гарантийный срок на **Объект** составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи **Квартиры Участнику**.

1.6. На момент передачи объекта долевого строительства внутренняя отделка **Квартиры** имеет следующие характеристики:
- отопление с установкой радиаторов; - вертикальные стояки холодного и горячего водоснабжения со счетчиками учета холодной и горячей воды с запорными вентилями для подсоединения полотенцесушителя без его фактической установки; - цементная стяжка полов внутри квартиры без санузлов; - входная дверь без установки внутренних межкомнатных дверей и внутренних дверных коробок; - электромонтажные работы с разводкой до приборов с установкой розеток и выключателей, электрических щитов, счетчиков; - пластиковые окна и балконные двери; остекление балкона алюминиевым переплетом; - стены и перегородки выполнены из штучных материалов (кирпич, блоки СКЦ и т.п.), оштукатурены (кроме внутренней поверхности стен лоджий и балконов); бетонные стены и потолки затерты; технологические швы потолков шлифованы; - вертикальные стояки канализации с установкой тройников и заглушек для подключения внутренней разводки, без санфаянса.

1.7.Общая проектная площадь **Квартиры**, указанная в п.1.2 настоящего Договора, может не совпадать с ее общей фактической площадью, определенной органом технической инвентаризации и указанной в техническом плане. Расхождение между общей проектной площадью **Квартиры** и ее общей фактической площадью, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, не влечет возникновения или изменения прав и обязанностей сторон по отношению друг к другу или к третьим лицам, если это расхождение не превышает 5 (пяти) процентов.

_____ Застройщик

_____ Участник

2. Цена Договора. Сроки и порядок расчетов

2.1. Цена договора — размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником** долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание объекта долевого строительства) и денежные средства на оплату услуг **Застройщика**.

2.2. Общая стоимость **Квартиры** на момент заключения договора составляет **_____ (_____) рублей 00 копеек.**

2.3. Уплата указанной в п.2.2 настоящего Договора стоимости **Квартиры** производится **Участником** путем внесения денежных средств на расчетный счет либо в кассу Застройщика в срок, предусмотренный п.2.4 Договора.

2.4. **Участник** производит оплату в следующие сроки:

– _____,
в этом случае стоимость одного кв. метра изменению не подлежит.

2.5. Стоимость **Квартиры**, указанная в п.2.2 настоящего Договора, подлежит корректировке исходя из ее общей фактической площади, указанной в техническом плане (плане объекта недвижимости).

3. Права и обязательства Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Построить **Объект**, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, собственными силами и с привлечением других лиц.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта.**

3.1.3. Передать **Участнику** по акту приема-передачи **Квартиру** не позднее срока, предусмотренного п.1.4 настоящего Договора.

3.1.4. Передать **Участнику Квартиру**, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.5. По письменному требованию передать **Участнику** документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на **Квартиру.**

3.1.6. В случае, если **Квартира** построены **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования, **Застройщик** обязан в течение 30 календарных дней с момента получения от Участника соответствующего требования безвозмездно устранить все недостатки.

3.1.7. В случае, если строительство **Объекта** не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Досрочно завершить строительство и исполнить обязательство по передаче **Квартиры Участнику.**

3.2.2. В случаях, предусмотренных п.4.5 настоящего Договора, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Квартиры.**

3.2.3. Расторгнуть договор в одностороннем порядке в следующих случаях:

в случае невнесения в указанные сроки первого платежа согласно п. 2.4 настоящего договора; в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа; в случае систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

3.3.Участник обязан:

3.3.1. В соответствии с разделом 2 настоящего договора вносить платежи по настоящему Договору.

3.3.2. Приступить к приемке **Квартиры** по акту приема-передачи в соответствии с п.4.4 настоящего Договора.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. В случае, предусмотренном в п. 3.1.6. настоящего договора, требовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4.2. Уступить права требования по настоящему Договору на условиях, указанных в п.п.6.1, 6.2 настоящего Договора.

3.4.3. Расторгнуть в одностороннем порядке настоящий Договор по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

3.5. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи **Квартиры**.

3.6. Обязательства **Участника** по оплате считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором. Обязательства **Участника** по приемке **Квартиры** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи **Квартиры**.

4. Передача объекта долевого строительства

4.1. Передача **Квартиры Застройщиком** и принятие ее **Участником** осуществляются по подписываемому **Сторонами** акту приема-передачи **Квартиры**, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.2. Передача **Квартиры** осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта.**

4.3. **Застройщик** не менее чем за месяц до наступления установленного п.1.4 настоящего Договора срока передачи **Квартиры** обязан направить **Участнику** сообщение о завершении строительства **Объекта** в соответствии с Договором и о готовности **Квартиры** к передаче, а также предупредить **Участника** о необходимости принятия **Квартиры** и о последствиях бездействия **Участника**, предусмотренных п.4.5 настоящего Договора.

4.4. **Участник,** получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства и о готовности **Квартиры** к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении, а в случае если такой срок не установлен, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. При уклонении **Участника** от принятия **Квартиры** в установленный п.4.4 настоящего Договора срок или при отказе **Участника** от принятия **Квартиры Застройщик** вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Квартиры.** При этом риск случайной гибели или порчи **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Квартиры.**

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору **Сторона,** не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **Стороне** предусмотренные настоящим Договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2.Просрочка установленного Договором единовременного внесения платежа в течение более чем два месяца, а также систематическое нарушение **Участником** предусмотренных Договором сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения установленного п.2.4 настоящего Договора срока внесения платежа **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования

Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами.

6. Особые условия

6.1. Внесение изменений и дополнений в настоящий Договор, а также соглашение о его расторжении оформляется в письменной форме.

6.2. **Участник** вправе уступить право требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на это лицо в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания **Сторонами** акта приема-передачи **Квартиры.**

6.3. Настоящий Договор, соглашения о его изменении, дополнении и расторжении, а также право собственности на **Квартиру** подлежат обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и права собственности на **Квартиру Стороны** несут в соответствии с действующим законодательством. Расходы **Застройщика,** связанные с оформлением и регистрацией права собственности **Участника** на **Квартиру**, возмещаются **Участником** или лицом, которому это право передано **Участником** в законном порядке.

6.4. При возникновении права собственности на **Квартиру** у **Участника** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в **Объекте,** которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру.**

Общее имущество будет состоять из: земельного участка, на котором расположен Объект, хозяйственных помещений, лестничных клеток и лестничных маршей, помещений технического этажа (чердак), предназначенного для обслуживания инженерных коммуникаций, машинного помещения, лифтовых шахт и лифтов для обслуживания жилых помещений, крыши, внутреннего инженерного оборудования Объекта.

6.5. До регистрации права собственности на **Квартиру,** а также в отсутствие соответствующего разрешения компетентных органов **Участник** не вправе производить какие-либо работы по перепланировке **Квартиры,** включая разбивку вентиляционных блоков, пробивку проемов в несущих стенах и переоборудование, а также чинить препятствия допуску представителей **Застройщика** и обслуживающей организации в **Квартиру.**

6.6. Оплату коммунальных услуг **Участник** производит с даты подписания сторонами передаточного акта объекта долевого строительства.

6.7. **Участник** совместно с **Застройщиком** определяют эксплуатирующую организацию, в управление и на обслуживание которой передается **Объект.**

6.8. При вводе в эксплуатацию **Объекта Застройщик** передает на безвозмездной основе объекты инженерной инфраструктуры соответствующим специализированным эксплуатационным организациям (объекты и сети холодного водоснабжения и водоотведения, горячего водо- и теплоснабжения, электроснабжения и др. в соответствии с проектной документацией).

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области и действует до полного исполнения **Сторонами** своих обязательств.

7.2. В случае смерти **Участника** его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Все спорные вопросы, возникающие между **Сторонами,** решаются в претензионном порядке. Срок для направления ответа на претензию составляет 10 (десять) рабочих дней. В случае не

достижения **Сторонами** согласия спор передаётся на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

7.4. Если одно или несколько положений настоящего Договора становится недействительным, действие всех остальных положений Договора не прекращается.

7.5. О возникновении и/или возможности наступления обстоятельств, которые могут повлиять на надлежащее исполнение **Сторонами** обязательств по настоящему Договору (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), как-то: изменение реквизитов, изменение фактического адреса и т.п., **Стороны** обязуются уведомлять друг друга в течение 14 дней.

7.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик	**Участник**
ООО Группа компаний «Курскспецстроймеханизация» 305018, г.Курск, ул. Привокзальная, д.3, оф.2 ИНН 4632127055 КПП 463201001 ОГРН 1104632010636 Р/с 40702810333000075276 в Курском отделении №8596 Сбербанка России К/с 30101810300000000606 БИК 043807606	**Гражданин(ка) РФ** **_____,** **паспорт: серии _____ № _____,** **выдан_____** **_____** **«___» _____ ____ г.,** **зарегистрированный (ая) по адресу:** **_____** **_____**
тел.: 37-72-09, 37-71-63	***тел.: _____***
Генеральный директор	
_____ *Чаркин Н.Н.*	**_____ _____**