ДОГОВОР № __
участия в долевом строительстве

город Липецк «__» _____ 20___ г.

ООО «НОВЫЙ ДОМ», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Управляющего индивидуального предпринимателя Дмитриева Геннадия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин Российской Федерации_____,** __.__.____ года рождения, паспорт серии ____ № _____, выдан ____ _____ __.__.____ года, код подразделения: ___-___, зарегистрированный по адресу:_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** действующая от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Застройщик», которому принадлежат права и обязанности арендатора земельного участка, относящегося к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 48:20:0014407:253, площадью 4392 кв.м, расположенного в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова в Советском округе г. Липецка, предоставленного для строительства жилого здания № 2 с помещениями соцкультбыта, на основании договора аренды земельного участка № 128/20-СЮ от 03.03.2020., на основании разрешения на строительство № 48-42 701 000-102-2019 от 11.06.2019г., выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка, осуществляет строительство объекта: «Комплексное жилищное строительство в районе ул. Неделина и Скороходова в Советском округе г. Липецка. Жилое здание № 2 со встроенными помещениями соцкультбыта», именуемого в дальнейшем «жилой дом». Строительство жилого дома осуществляется силами Застройщика и с помощью привлеченных подрядных организаций. Финансирование строительства осуществляется за счет средств Застройщика и с помощью привлечения денежных средств Участников долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства - квартира, расположенная в жилом доме и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, именуемая в дальнейшем «Квартира».

1.3. Оригиналы проектной декларации, информации о Застройщике и проекте строительства жилого дома хранятся у Застройщика.

1.4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются ГК РФ, ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», действующим законодательством РФ о защите прав потребителей.

1.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче квартир Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

1.6. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом в порядке ст.ст. 13-15 Федерального закона № 214 ФЗ от 30.12.2004 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в собственность **квартиру № __ в жилом здании № 2 со встроенными помещениями соцкультбыта в районе ул. Неделина и Скороходова в Советском округе г. Липецка, на __ этаже, секция 1, общая площадь по проекту составляет ___ кв.м, из них жилая площадь ___ кв.м. (Приложение 1),** именуемую в дальнейшем «Квартира», а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором стоимость квартиры и принять ее в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участник Долевого строительства не возражает против привлечения Застройщиком других лиц к финансированию строительства жилого дома.

2.2. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию: 4 квартал 2020 года.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1 Стоимость квартиры по настоящему Договору составляет _____ **(_____) рублей 00 копеек.**

Указанная стоимость квартиры является окончательной.

Стоимость квартиры включает работы, согласно утвержденному проекту.

Окна остеклены трехслойным стеклопакетом. Подоконники, откосы из ПВХ. Лоджия с одинарным остеклением. Квартира оборудована приборами учета электроэнергии, тепла, холодной и горячей воды. В квартире устанавливается металлическая входная дверь.

Приобретение и установка сантехнических приборов, а также выполнение всех внутренних отделочных и иных работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

3.2. Оплата стоимости квартиры производится в следующем порядке:

- сумма в размере **_____(_____) рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счёт собственных денежных средств в течение 1 (одного) дня с момента государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Датой выполнения условий по оплате стоимости квартиры считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. Оплату взносов за Участника долевого строительства могут производить любые юридические и физические лица с указанием в платежном поручении в пункте «Назначение платежа» номера и даты настоящего Договора и Ф.И.О. Участника долевого строительства.

3.5. Разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами на строительство квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора, принадлежит Застройщику.

3.6. Расходы на содержание службы Застройщика входят в сметную документацию, включающую расходы на строительство жилого здания № 2 со встроенными помещениями соцкультбыта в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова в Советском округе города Липецка

3.7. Общая площадь квартиры уточняется по данным замера ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» без пересчета ее стоимости.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Опубликовать Проектную декларацию, содержащую информацию о Застройщике и проекте строительства жилого дома в средствах массовой информации и (или) разместить в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет), а также предоставить указанную Проектную декларацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и уполномоченный Федеральный орган исполнительной власти.

4.1.2. На основании утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документации осуществить с надлежащим качеством строительство жилого дома, подготовить и ввести жилой дом в эксплуатацию в 4 квартале 2020 года. Застройщик вправе ввести в эксплуатацию жилой дом до указанного срока.

4.1.3. Не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 4.1.2 Договора, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, если строительство жилого дома не может быть завершено в установленный настоящим Договором срок.

4.1.4. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства жилого дома, готовности квартиры к передаче и необходимости принятия ее Участником долевого строительства.

4.1.5. В течение 130 (сто тридцать) рабочих дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и при условии полного исполнения Участником долевого строительства условий п. 4.2.1 Договора передать Участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи.

4.1.6. Передать полученное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на квартиру.

4.1.7. Возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость квартиры в соответствии с пп. 3.1, 3.2 настоящего Договора.

4.2.2. Зарегистрировать настоящий Договор в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.3. Принять квартиру от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства жилого дома и готовности

квартиры к передаче. В случае непринятия Участником долевого строительства от Застройщика квартиры в указанный срок или при отказе Участника долевого строительства от ее принятия по причинам, не зависящим от Застройщика, последний по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного для передачи квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи квартиры и направить его заказным письмом Участнику долевого строительства. С момента передачи Застройщиком акта в почтовое отделение обязанности Застройщика считаются исполненными в полном объеме.

4.2.4. При условии непринятия Участником долевого строительства квартиры в установленный настоящим Договором срок по причинам, не зависящим от Застройщика, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику его фактические Затраты по квартире ежемесячно по предъявленным счетам с момента составления акта приема-передачи до момента заключения Участником долевого строительства договора с соответствующей организацией на обслуживание квартиры.

4.2.5. Оформить самостоятельно за свой счет право собственности на квартиру в установленном порядке на основании настоящего Договора и акта приёма-передачи.

4.2.6. После получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и определения фактической балансовой стоимости каждой инженерной сети и сооружения, Участник долевого строительства не возражает и дает свое согласие на передачу объектов инженерной инфраструктуры и всех наружных сетей в собственность Застройщику, в муниципальную или государственную собственность либо соответствующим организациям и предприятиям города Липецка.

4.2.7. С момента ввода дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи квартиры коммунальные расходы и иные связанные с эксплуатацией и обслуживанием дома расходы несет Участник долевого строительства.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором, и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после получения письменного согласия Застройщика о переходе прав и после полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

4.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.6. Участник долевого строительства не возражает и дает свое согласие как на раздел, выдел, объединение, перераспределение земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома, так и на изменение (замену) предмета залога.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

5.4. Застройщик не несет ответственности за сохранность квартиры после передачи ее Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи, претензии по комплектации и выполнению каких-либо замечаний не принимаются.

5.5. Ответственность за самовольную переделку Участником долевого строительства системы отопления, холодного, горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроснабжения, пробивку проемов в капитальных стенах, замену оконных блоков и т. п. действия несет Участник долевого строительства.

5.6. За перепланировку и индивидуальную отделку квартиры до момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 10 (Десять) процентов от цены Договора, а также возмещает в полном объеме затраты, понесенные Застройщиком для приведения Объекта в первоначальное состояние (согласно проекта), либо производит соответствующие работы за свой счет в сроки, согласованные Сторонами дополнительно.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (Форс-мажор)

6.1. Стороны не несут ответственности за неисполнение своих обязательств по Договору в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, вызванных прямо или косвенно проявлением стихийных бедствий (включая наводнение, пожар, землетрясение, эпидемию и пр.), военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, приказов или иного административного вмешательства со стороны правительства, или каких-либо других постановлений, административных или правительственных ограничений, а также иных явлений, оказывающих влияние на выполнение обязательств сторонами по настоящему Договору. При этом сроки выполнения договорных обязательств соразмерно сдвигаются на время действия данных обстоятельств, если они значительно влияют на выполнение сроков Договора или той его части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств форс-мажора.

6.2. Стороны должны известить письменно друг друга о начале и окончании обстоятельств форс-мажора, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

7.1.1. По инициативе Застройщика, в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств полностью или частично, согласно п.п. 3.1, 3.2, 4.2.1 настоящего Договора.

7.1.2. При наличии одного из оснований, предусмотренных ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

7.2. 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.

7.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по причинам, не связанным с неисполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору (п.4.1.1-4.1.7), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей, при этом Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены квартиры, за вычетом суммы штрафа, указанного в настоящем пункте договора.

7.4. Штрафы, уплачиваемые Участником долевого строительства, не должны превышать суммы первоначального взноса за Квартиру, которую Участник долевого строительства платит за счет собственных средств.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после оплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору решаются путем переговоров Сторон. В случае не достижения Сторонами согласия, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

11. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

11.1. Гарантийный срок для квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет 5 (пять) лет.

11.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры, составляет 3 (три) года.

11.3. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

11.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны настоящего Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Стороны заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях, Стороны заключают настоящий Договор на добровольной основе. Смысл и значение настоящего Договора Сторонам понятны и соответствуют их намерениям.

12.2. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме. Сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом или доставлены лично по почтовым адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными или уполномоченными на то лицами.

12.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, которые имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением, которое является его неотъемлемой частью.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик
ООО «НОВЫЙ ДОМ»
398059 г. Липецк, ул. Валентина Скороходова, д. 21, помещение 14
тел./факс (4742) 37-08-83,
e-mail: novdom@str48.ru
ИНН/КПП 4824051057/482601001
р/с 40702810135000010655
к/с 30101810800000000604
БИК 044206604
ОГРН 1104823006298
в Липецком ОСБ 8593/088, г. Липецк
Управляющий индивидуальный предприниматель

_____ Г.А. Дмитриев

Участник долевого строительства

ФИО_____
(подпись)