

ДОГОВОР № ____ - 6Д
участия в долевом строительстве

ПРОЕКТ

г. Заречный Пензенской области

« ____ » _____ 20__ года

- **Общество с ограниченной ответственностью «Ремстроймонтаж»** (ОГРН 1075838000435) в лице директора Букина Олега Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и
- **ФИО**, именуемый в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, далее вместе именуемые **Стороны**, в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный 13-ти этажный жилой дом, расположенный по адресу: Пензенская область, город Заречный, улица Конституции СССР, д. 39Г (стр.), земельный участок кадастровый номер 58:34:0010103:1859, адрес земельного участка: Пензенская область, г. Заречный, ул. Конституции СССР, з/у 39Г, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать **Участнику** определенное в Приложении № 1 к Договору жилое помещение - квартиру № ____ (стр.) (далее по тексту - **Объект**), расположенную на _____ этаже вышеуказанного многоквартирного дома, а **Участник** обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять **Объект**.

1.2. Основаниями для заключения Договора являются:

- разрешение на строительство № RU 58-301000-16-2018 от 26.06.2018 г., выданное Администрацией города Заречного Пензенской области,
- договор аренды земельного участка № 10267 от 02.11.2018 г., зарегистрированный Управлением Росреестра по Пензенской области 07.11.2018 г.,
- заключение Госжилстройтехинспекции Пензенской области № 04 от 11.03.2019 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ.

1.3. Технические характеристики **Объекта**, подлежащего передаче Участнику:

- общая проектная площадь квартиры (с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5): _____ кв.м;
- общая проектная площадь квартиры (без учета лоджий): _____ кв.м;
- количество комнат: _____;
- количество и площадь лоджий: _____.

Сведения о количестве и проектной площади помещений, входящих в состав Объекта, приведены в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.4. **Объект** передается Участнику в следующем состоянии, без отделки:

- входная дверь согласно проекту;
- межкомнатные перегородки;
- остекление оконных проемов (ПВХ-конструкции) и лоджий;
- водоснабжение: стояки ГВС и ХВС с установкой запорной арматуры и приборов учета без разводки по квартире;
- водоотведение: канализационные стояки без разводки по квартире и установки сантехприборов;
- электроснабжение: ввод электрической сети в квартиру без разводки по квартире, предусмотрено питание для подключения бытовой электрической плиты.
- отопление: разводка по квартире с установкой отопительных приборов.

1.5. Объект является частью многоквартирного жилого дома, указанного в пункте 1.1 Договора (далее по тексту – Жилой дом), имеющего следующие основные характеристики:

Этажность – 13. Жилой дом состоит из 13 жилых этажей (с первого по тринадцатый), подвала и технического этажа (чердака). Материал наружных стен - газосиликатные блоки, минераловатный утеплитель, керамогранитные плиты. Поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные.

Общая проектная площадь Жилого дома: 7648 кв.м.

Класс энергоэффективности: А++ «Высочайший».

Сейсмостойкость: до 6 баллов.

1.6. Стороны допускают отклонение фактической площади **Объекта** от его проектной площади, указанной в пункте 1.3 Договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. При этом площадь Объекта уточняется по данным технической инвентаризации.

1.7. Если фактическая площадь Объекта уменьшится более чем на 5 (пять) процентов относительно указанной в пункте 1.3 Договора общей проектной площади Объекта (без учета лоджий и с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5 соответственно) Застройщик обязан возратить излишне уплаченные Участником денежные средства за всю разницу площадей, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта на момент подписания Договора.

1.8. Если фактическая площадь Объекта увеличится более чем на 5 (пять) процентов относительно указанной в пункте 1.3 Договора общей проектной площади Объекта (без учета лоджий и с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5 соответственно) Участник обязан доплатить Застройщику дополнительные денежные средства за всю разницу площадей, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта на момент подписания Договора.

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих оплате **Участником Застройщику** для строительства **Объекта**, составляет _____ рублей.

2.2. Оплата цены договора в размере _____ рублей производится Участником в безналичном порядке в течение ____ (_____) календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

2.3. Моментом оплаты признается момент зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.4. Стороны признают, что сумма, которая составляет разницу между ценой Договора, и нормативной (плановой) себестоимостью Объекта, является вознаграждением Застройщика, которое Застройщик вправе расходовать по своему усмотрению. По окончании строительства Жилого дома сумма вознаграждения Застройщика уточняется, исходя из фактических затрат на строительство, при этом денежные средства, полученные Застройщиком от Участника и не израсходованные на строительство Жилого дома, признаются экономией Застройщика и возврату Участнику не подлежат.

3. Срок действия договора

3.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.

4. Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок на **Объект** составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта Участнику**, а в случаях, предусмотренных пунктом 5.6 Договора, - с момента составления документа о передаче **Объекта Участнику**.

4.2. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Срок и порядок передачи объекта недвижимости

5.1. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – 4 квартал 2020 года
Срок передачи **Застройщиком** Объекта **Участнику** – 2 квартал 2021 года.

5.2. Передача **Объекта** Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами двустороннему акту приема-передачи.

5.3. **Застройщик** в сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, уведомляет **Участника** о завершении строительства Жилого дома, о готовности **Объекта** к передаче, необходимости его принятия **Участником** и последствий бездействия **Участника** по принятию **Объекта** почтовым уведомлением.

Указанное уведомление считается полученным **Участником** по истечении одного месяца с даты отправления уведомления по почтовому адресу **Участника**, указанному в настоящем договоре.

5.4. В течение семи календарных дней с момента получения уведомления, предусмотренного пунктом 5.3 Договора, **Участник** обязан приступить к принятию **Объекта** у **Застройщика**.

5.5. **Застройщик** вправе исполнить свои обязанности по передаче **Объекта** досрочно.

5.6. При уклонении **Участника** от принятия **Объекта** или при отказе **Участника** от принятия **Объекта** (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ) **Застройщик** по истечении одного месяца со дня истечения предусмотренного пунктом 5.4 Договора срока, в течение которого **Участник** обязан приступить к принятию **Объекта**, вправе составить односторонний акт о передаче **Объекта**. При этом риск случайного повреждения или гибели **Объекта** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Объекта**.

6. Досрочное расторжение Договора.

6.1. Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению сторон, а также по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.2. В случае просрочки внесения **Участником** платежа в счет уплаты цены Договора **Застройщик** вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение обязанности по передаче **Объекта** **Участнику** либо отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора при возврате **Участнику** денежных средств, уплаченных по Договору, **Застройщик** производит удержание денежной суммы в размере, обеспечивающем возмещение причиненных убытков в соответствии с действующим гражданским законодательством.

7. Уступка прав

7.1. Уступка **Участником** прав требований по договору третьим лицам допускается с письменного согласия **Застройщика** после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.2. Договор уступки прав требования по Договору подлежит государственной регистрации.

7.3. Выполнение **Участником** обязательств по уплате цены Договора подтверждается финансовой справкой, выдаваемой **Застройщиком**.

7.4. Уступка **Участником** прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **Сторонами** документа о передаче **Объекта**.

7.5. При уступке прав требования все условия Договора считаются действующими для нового участника долевого строительства.

8. Особые условия

8.1. Становясь участником долевого строительства по настоящему договору, **Участник** становится залогодержателем в силу закона строящегося Жилого дома и права аренды земельного участка, на котором осуществляется его строительство.

Участник выражает согласие (без составления дополнительных соглашений, заявлений и т.п.) на отчуждение **Застройщиком** объектов недвижимости, находящихся в составе Жилого дома, права на которые будут зарегистрированы на **Застройщика** после сдачи Жилого дома в эксплуатацию.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью Договора и подлежат государственной регистрации. Договор содержит весь объем договорных обязательств Сторон.

Стороны признают, что им понятны все термины, понятия и определения Договора, у **Сторон** отсутствуют разногласия в понимании каждого пункта Договора.

8.3. Подписывая Договор, **Участник** подтверждает, что до подписания Договора он получил полную и подробную информацию о предполагаемом строительстве, цене, порядке оплаты и других, относящихся к Договору сведениях, обуславливающих объективный и независимый выбор.

8.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8.5. Все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора (включая государственные пошлины, услуги по составлению сопутствующих документов и т.п.) оплачиваются **Участником** за счёт собственных средств. **Участник** также самостоятельно несет все расходы, связанные с уплатой цены Договора (банковские комиссии и т.п.).

9. Ответственность Сторон

9.1. **Стороны** освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения Договора.

9.2. **Сторона**, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение одного месяца известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме.

9.3. При просрочке внесения **Участником** платежа в счет уплаты цены Договора **Участник** уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 действующей на день исполнения обязательства ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.4. При просрочке передачи **Объекта** в предусмотренный Договором срок, Застройщик выплачивает **Участнику** неустойку в размере 1/150 действующей на день исполнения обязательства ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены договора за каждый день просрочки.

9.5. Условием привлечения денежных средств **Участника** по Договору является исполнение Застройщиком предусмотренной законодательством обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд (ППК «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства»), созданный в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

10. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Ремстроймонтаж»**

Юридический адрес: 442960, Пензенская область,
г. Заречный, ул. Промышленная, строение 3В;
ОГРН № 1075838000435,
Банковские реквизиты:
ИНН 5838045136, КПП 583801001,
р/с 40702810248000005975
в Пензенском отделении № 8624 ПАО Сбербанк,
БИК 045655635, к/с 30101810000000000635

Директор _____ О.В. Букин

Участник:

Ф.И.О., паспортные данные Участника
_____ Ф.И.О.

Приложение № 1

к договору участия в долевом строительстве
№ ____-бД от « ____ » _____ 20__ года

План

квартиры № ____ (стр.), расположенной на ____ этаже жилого дома № 39Г (стр.)
по ул. Конституции СССР г. Заречного Пензенской области

Застройщик:

Директор
ООО «Ремстроймонтаж» _____ О.В. Букин

Участник:

_____ Ф.И.О.