# Договор № \_\_-АА18А-\_\_-\_\_

# долевого участия в строительстве

|  |  |
| --- | --- |
| г. Челябинск | «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2015 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**,в лице директора -------------------------------, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт:серия \_\_\_ \_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ г., выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирована: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«Дольщик»,** заключил настоящий договор о нижеследующем:

**Используемые в тексте Договора определения и их толкование.**

Следующие слова и выражения в договоре должны иметь значения, присвоенные им в настоящем документе, за исключением тех случаев, где по контексту подразумевается иное значение.

"Многоэтажный дом " – .

**«Объект долевого строительства» - однокомнатная квартира стр. № \_\_, находящаяся на \_\_ (\_\_\_\_\_\_) этаже, в \_\_\_ (\_\_\_\_) подъезде.**

"Строительная площадка"- земельный участок, отведенный под строительство жилого дома, расположен по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. ------------------, д. -----------а. Право застройщика на земельный участок под строительство жилого дома подтверждается Договором аренды, находящегося в государственной собственности, земельного участка № 1 – 00 от 00 января 2014 г. (регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области за № 74-74-80/----------------- от 30.01.2014г.). Кадастровый номер участка 74:30:-----------------------. Площадь земельного участка 4 250 кв. м.

.

"Срок окончания строительства" –

"Рабочая документация" - полный комплект технической документации, включая, но не ограничиваясь, чертежами, пояснительными записками, расчетами, сметами и другими документами, выполненный в объеме и в форме, соответствующей нормам, правилам и стандартам, действующим на территории РФ. Проектная документация «Многоквартирный жилой дом (в том числе встроенный детский сад на первом этаже) по адресу г. Златоуст, ул. -----------------, 00» разработана ООО ----------------------------».

"Дата начала работ" - дата, установленная в соответствии с положениями договора.

"Дата завершения работ" - дата утверждения Распоряжения о вводе Объекта в эксплуатацию и выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

"Договорные документы" - договор и все приложения к нему.

# 1. Предмет договора

1.1. Правовое обоснование договора

1.1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также другими нормативно-правовыми актами.

1.1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.1.2.1. Разрешение на строительство Объекта;

1.1.2.2. Размещение информации о строительстве и проектной документации на интернет сайте [**www.74kasko.ru**](http://www.74kasko.ru) **;**

1.2. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок выполнить на свой риск собственными и привлеченными силами и средствами субподрядчиков все работы по строительству Многоэтажного дома в соответствии с действующим законодательством, строительными нормами и правилами, утвержденным проектом, условиями настоящего договора и проектной документацией, включая возможные работы, определенно в ней не упомянутые, но необходимые для качественного сооружения Многоэтажного дома и его дальнейшей безопасной эксплуатации, согласованные сторонами и обеспеченные финансированием и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Дольщику, а Дольщик в свою очередь обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи.

В период действия настоящего договора Застройщик вправе по своему усмотрению без предварительного согласования с Дольщиками привлечь к выполнению любых видов работ по настоящему договору третьих лиц (субподрядчиков), при этом нести ответственность за их действия.

1.3. Срок передачи Застройщиком объектов долевого строительства Дольщику:

**-** Срок начала передачи Застройщиком объектов долевого строительства Дольщику – не позднее .

**-** Срок окончания передачи Застройщиком объектов долевого строительства Дольщику – не позднее

# 2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязательства Дольщика:

2.1.1. Обеспечивать своевременное и в полном объеме финансирование производимых работ в соответствии с разделом 3 настоящего договора;

2.1.2. Предоставлять Застройщику копии платежных документов, имеющие отношение к исполнению сторонами принятых на себя обязательств по настоящему договору;

2.1.3. Дольщик принимает на себя обязательство после получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть для подписания Акта приема-передачи Объекта в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления.

2.1.4. Дольщик принимает на себя обязательство подписать Акт приема-передачи Объекта, в течение 7 (семи) дней с момента получения акта.

2.1.5. Исполнять обязанности по оплате коммунальных услуг и эксплуатационных расходов по содержанию Объекта с момента  подписания Акта приема-передачи;

2.1.6. Оформлять право собственности на Объект долевого строительства в установленном законом порядке на основании настоящего договора и документов, свидетельствующих об исполнении Дольщиком в полном объеме всех принятых на себя обязательств, при условии 100% оплаты стоимости строительства передаваемого Объекта;

2.1.7. Самостоятельно оплачивать услуги по государственной регистрации настоящего договора, услуги по регистрации права собственности на Объект;

2.1.8. Заблаговременно, в течение 30 календарных дней, поставить Застройщика в известность путем направления письменного уведомления о наличии обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору.

2.1.9. Дольщик принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности на Объект не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

2.1.10. Дольщик дает свое согласие на возможное межевание или иное изменение границ земельного участка Застройщиком.

2.1.11. Дольщик принимает на себя обязательство, до государственной регистрации права собственности на Объект, не проводить в самом Объекте и в помещениях общественного назначения работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома), без письменного разрешения Застройщика.

2.2. Обязательства Застройщика:

2.2.1. Оформлять разрешительную документацию на строительство, осуществлять контроль за сроками действия выданных технических условий на присоединение инженерных коммуникаций;

2.2.2. Осуществлять организацию управления строительством;

2.2.3. Передать Дольщику Объект долевого строительства в сроки указанные в п.1.3.Договора, при условии 100% оплаты со стороны Дольщика.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.2.4. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и приемки Объекта долевого участия, направить Дольщику сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях одностороннего отказа от принятия Объекта по Акту приема-передачи.

2.2.5. По окончании строительства Объекта передать Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Объект передается с внутренней чистовой отделкой, кроме электроплиты. Внутренняя чистовая отделка производится в соответствии с технической документацией на строительство многоэтажного дома (Приложение №1).

2.3. Права Застройщика:

2.3.1.Вносить изменения и дополнения в проект помещений (объектов долевого строительства).

2.3.2. Досрочно исполнить обязательства по настоящему договору.

2.3.3. Производить установление границ земельного участка без согласования с собственниками помещений многоэтажного дома.

2.4. Права Дольщика:

2.4.1.Контролировать ход строительства многоэтажного жилого дома и соблюдение Сторонами условий договора.

# 3. Стоимость работ и порядок финансирования

3.1.  Цена договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг [Застройщика](#sub_2011).

Финансирование работ Дольщиком, выполняемых Застройщиком, составляет **000 000 (прописью) рублей 00 копеек** за Объект из расчета общей площади без учета площади лоджий, не учитываемой при техническом обмере органом технической инвентаризации:

|  |  |
| --- | --- |
| - общей площадью (без лоджий) | 00,00 кв. м. |
| - площадью лоджий (с понижающим коэф.) | 0,00 кв. м. |
| - общей площадью с учётом приведенной площади лоджий | 00,00 кв. м. |

Окончательная сумма договора определяется согласно п. 3.2 настоящего договора.

В случае, когда в соответствии с действующим порядком стоимость отдельных видов работ по согласованию сторон уточняется в процессе строительства, договорная цена по настоящему договору определяется с учетом указанных уточнений.

3.2. Оплата по договору производится Дольщиком путем единого внесения денежных средств:

- **000 000 (прописью) рублей–** за счетсобственных денежных средств, уплачиваемых в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области**.**

3.3. Оплата стоимости Объекта долевого строительства производится Дольщиком посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, либо на иной расчетный счет, указанный в дополнительном письме Застройщика, а также возможно внесение денежных средств в кассу Застройщика, либо передачей банковских векселей Дольщикам Застройщику на основании акта приема-передачи банковского векселя.

3.4. Все изменения первоначальной договорной цены и сроков строительства или одного из этих параметров оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме.

3.5. При выполнении Дольщиком условий пунктов 3.1.,3.2. настоящего договора стоимость Объекта долевого строительства остается неизменной.

3.6. Датой исполнения обязательства по оплате считается зачисление денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика, либо на расчетный счет, указанный Застройщиком в дополнительном письме, либо дата приема – передачи банковского векселя.

3.7. Увеличение стоимости и сроков передачи Объекта или одного из этих параметров, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, могут служить основанием для заключения сторонами дополнительного соглашения об уточнении этих условий договора. Изменение площади квартиры менее чем на 7% не влечет изменение стоимости согласно п. 3.1 настоящего Договора

3.8. Дольщик оплачивает услуги Застройщика по подготовке и осуществлению действий по регистрации настоящего Договора в  Копейском отделе Управления Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Копейском отделе Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре, либо на иной расчетный счет, указанный в дополнительном письме Застройщика, а также возможно внесение денежных средств в кассу Застройщика**.** Указанная сумма не включает в себя сумму государственной пошлины за регистрацию договора и перехода права собственности.

# 4. Сроки выполнения работ

4.1.  Планируемые сроки окончания строительства и сдачи Многоэтажного дома в эксплуатацию - 31 декабря 2015 года. Застройщик вправе окончить строительство ранее указанного срока.

4.2. При изменении законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, первоначально согласованные сроки строительства продляются соразмерно этому времени. Сроки строительства в этом случае сторонами соответственно уточняются в дополнительном соглашении.

4.3. В случае возникновения обстоятельств, свидетельствующих о необходимости увеличения сроков строительства и\или передачи Объекта, Застройщик направляет соответствующее уведомление Дольщикам, в котором указывает сроки устранения таких обстоятельств и планируемые сроки строительства и\или передачи Объекта. Указанные сроки не могут превышать 6 (шести) месяцев.

**5. Гарантии качества**

5.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства устанавливается и составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с момента выдачи уполномоченным органом решения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.2. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, не находится под арестом, не является предметом спора, не является объектом обеспечения иска в суде, никому не продан и не заложен, не является объектом каких-либо договоров, в том числе предварительных, долевого участия в строительстве, аренды, хранения.

# 6. Обстоятельства непреодолимой силы

6.1. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное невыполнение обязанностей, если невыполнение является следствием таких обстоятельств, как наводнение, пожар, землетрясение и других явлений природы; война, военные действия, блокада и других обстоятельств, находящихся вне контроля сторон и возникших после заключения договора, при условии, что возникшее обстоятельство, действующее законодательство относит к обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств, обязана в письменной форме известить другую сторону о возникновении и о предполагаемом сроке действия вышеуказанных обстоятельств в течение 10 (десяти) дней с момента их наступления. В случае не направления или несвоевременного направления извещения о возникновении обстоятельств непреодолимой силы виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств.

6.3. Срок выполнения обязательств по договору продлевается на время действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.4. Если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более 60 дней с момента начала действия непреодолимой силы, то стороны могут принять решение о расторжении настоящего договора.

# 7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них настоящим договором обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.  В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа, нарушение данного условия, более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. В данном случае договор подлежит расторжению со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.3. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Дольщиком договора строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более, чем на 60 (шестьдесят) календарных дней с даты уплаты очередного платежа, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. В данном случае договор подлежит расторжению со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. В соответствии с гражданским Кодексом Российской Федерации, 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», Законом РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации», Застройщиком застрахован риск гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

# 8. Условия расторжения договора

8.1. Дольщик вправе потребовать досрочного расторжения договора в случае, если:

- Застройщик признан финансово несостоятельным;

- Застройщик систематически нарушает условия настоящего договора (подтверждается не менее чем тремя соответствующими двухсторонними актами).

8.2.  Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии **с п.7.2. - 7.3.** настоящего договора.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством РФ, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику письменного предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком 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 Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик, сразу после получения указанных сведений, имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с пунктом 7.2-7.3. настоящего договора.

8.4. При досрочном расторжении договора по инициативе Застройщика, стороны составляют акт о взаиморасчетах, на основании которого Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения.

8.5. При досрочном расторжении договора по инициативе Дольщика, стороны составляют акт о взаиморасчетах, на основании которого Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения.

8.6. Денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет оказания Застройщиком услуг, предусмотренных п. 3.8. настоящего Договора (при условии оказания данных услуг в полном объеме) в случае расторжения настоящего Договора возвращению не подлежат.

8.7. Проценты за пользование денежными средствами при расторжении настоящего Договора не начисляются.

# 9. Срок действия договора. Заключительные положения

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его всеми сторонами и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Все споры и разногласия, возникающие между сторонами по вопросам исполнения обязательств по настоящему Договору, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства и обычаев делового оборота.

9.3. В случае не урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9.4. Любые дополнения и изменения настоящего договора должны быть совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

9.5 Уступка Дольщика прав требований по договору допускается только с согласия Застройщика и после уплаты им цены договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.6. Уступка Дольщика прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

9.7. Внесение изменений в проект Объекта (перепланировка) и выполнение дополнительных строительно-монтажных работ регулируется дополнительным соглашением с согласованием дополнительной оплаты за данный объем работ.

9.8. В случае изменения наименования, местонахождения, банковских реквизитов, паспортных данных, номеров телефонов и других данных, каждая из сторон обязана в пятидневный срок в письменной форме сообщить другой стороне о произошедших изменениях.

9.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.10 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Расходы и обязанность по государственной регистрации настоящего договора несет Дольщик.

9.11. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и хранится по одному у каждой из сторон.

# 

# 10. Подписи, адреса и реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ООО «------------------------»** | **Дольщик** |
|  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /ФИО / |

Приложение №1

к договору № \_\_-КМ18А-\_\_-\_\_

долевого участия в строительстве

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2015 года

**Описание Объекта долевого строительства**

Квартира **№ \_\_,** состоящая из одной комнаты-студии, планируемая площадь \_\_\_\_\_ кв. м., не включая площадь лоджий с понижающим коэффициентом и расположенная, в соответствии с планом создаваемого объекта на \_\_ (\_\_\_\_) этаже жилого дома № \_\_ по ул. Карла Маркса, 65-а в городе Златоусте Челябинской области (строительный).

Отделка Объекта долевого строительства:

Жилые комнаты, коридоры и кухни: потолок – водоэмульсионная покраска, стены и перегородки – штукатурка, наклейка обоев на всю высоту, полы в квартире – линолеум.

Сантехнические узлы в квартирах: потолки – водоэмульсионная покраска, стены – водоэмульсионная покраска, пол – керамическая плитка.

В ванной комнате установлены умывальник и ванна со смесителем и душевой сеткой; в туалете – унитаз с бачком. На кухне установлена металлическая мойка. Установлены счетчики ГВС и ХВС, устройство для распределения тепловой энергии, а так же электросчетчик.

Дверь входная, межкомнатные двери, окна и балконные двери из профилей ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление лоджий – конструкции с алюминиевым каркасом.

На земельном участке площадью кв. м.

Приложение: выкопировка из плана объекта на 1 листе.

**Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Дольщик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**