ДОГОВОР № ЧЛ- 80В-001

 **участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

 г. Барнаул «\_\_»\_\_\_\_\_ 2017

**Общество с ограниченной ответственностью «****Мой Дом»,** в лице директора **Коренева Артема Витальевича*,*** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем *ЗАСТРОЙЩИК****,*** с одной стороны, и **ФИО,** именуемый в дальнейшем ***УЧАСТНИК*  *долевого строительства***, с другой стороны, равно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 18-ти этажный многоквартирный дом с помещениями общественного назначения (*далее* - *ОБЪЕКТ*), расположенный по адресу: ***Алтайский край, г. Барнаул, ул. Челюскинцев д. 80В***и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в ***собственность***  Участнику долевого строительстваОбъект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора, а *Участник долевого строительства* обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.2. *Застройщик* осуществляет строительство Объекта строительства на основании:

- Разрешения на строительство 22-RU22302000-77-2017 выдано Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула 31.03.2017 г. Срок действия разрешения до 31.03.2020.

- строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 5250 кв. м., кадастровый номер: 22:63:050308:372, расположенном по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Челюскинцев, д. 80В, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи №1 от 21 июня 2016 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 02.08.2016 года сделана запись регистрации № 22-22/001-22/001/020/2016-1545/2.

**2. Объект долевого строительства.**

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение - квартира, обладающая следующими характеристиками (далее - «Объект долевого строительства», «Объект»):

- ***Квартира*** – **студия** *строительный* ***номер******001 (Один)***расположенная *на* ***1 (Первом) этаже.***

*- общая проектная площадь -* определяется исходя из проектной документации и состоит из суммы площадейвсех частей такого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а также площадь всех помещений, в т. ч. площадь балконов, лоджий, веранд, террас с учетом соответствующих понижающих коэффициентов *–* ***39,08 (тридцать девять целых восемь сотых)******кв. м.***

*- общая площадь -* определяется исходя из суммы площадей всех частейтакого помещения (квартиры), включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас *–* ***36,69 (тридцать шесть целых шестьдесят девять сотых) кв. м.***

*-площадь лоджии –* ***4,78 (четыре целых семьдесят восемь десятых) кв. м.***

 2.2. Указание границ Объекта содержится в Приложении №1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

 2.3. Объектом долевого строительства также являются помещения, относящиеся к общему имуществу дома и у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.**

3.1. Цена договора - сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена договора на момент заключения составляет  ***( )*** ***рублей 00 копеек,*** в том числе оплата услуг Застройщика в размере 10% от цены договора.

3.2.1.Участник долевого строительства оплачивает взнос в размере  ***( )*** путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо по согласованию сторон, иным не запрещенным законодательством РФ способом в течение 2 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;

 3.3. По соглашению сторон размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в п. 3.2. настоящего договора является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 3.2. настоящего договора.

3.4. Факт долевого строительстваподтверждается платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении. Исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой договора подтверждается выданной Застройщиком справкой.

3.5. Стороны устанавливают, что все расчеты по настоящему договору производятся по ***общей проектной площади Объекта долевого строительства***, включающей площадь балконов (лоджий, террас). При этом стороны друг к другу претензий не имеют и считают допустимым отклонение **5 (пять) %** от общей проектной площади Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. В случае изменения общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2. 1 настоящего договора по результатам технической инвентаризации и технического учета свыше 5%, цена договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей проектной площади Объекта долевого строительства.

**4. Срок передачи объекта долевого строительства.**

4.1. Застройщик получает разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее **01 марта 2020 года**. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **не позднее 2 (двух) месяцев** со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В этом случае, Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством, а также досрочно исполнить обязательство по оплате Объекта долевого строительства. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 10-ти рабочих дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия объекта долевого строительства.

4.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема - передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Обязательства *Застройщика* считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет *Участник долевого строительства.*

4.4. *Участник долевого строительства*, после получения уведомления от *Застройщика* о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении *Участником долевого строительства* от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно настоящему договору Объект должен быть передан *Участнику долевого строительства*, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к *Участнику долевого строительства* в момент, когда передача Объекта должна была состояться.

 **5. Качество объекта. Гарантии качества.**

5.1. Качество выполненных Застройщиком работ в передаваемом Участнику долевого строительстваОбъекте долевого строительства должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, устанавливается в три года и исчисляется со дня подписания сторонами первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства и его частей, нарушений требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.5. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве осуществляется в соответствии с Договором страхования гражданской ответственности застройщика, заключенным между ООО «Мой Дом» и ООО «ПРОМИНСТРАХ» (адрес: г. Москва, ул. Набережная Краснопресненская, д 12, офис 1705-1707 ИНН 7704216908).

 **6. Права и обязанности сторон.**

**6.1. Застройщик обязуется:**

 6.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства дома, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ.

6.1.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства cо следующими видами выполненных работ:

- установка оконных блоков из ПВХ профиля с откосами и подоконниками;

- остекление лоджий из алюминиевого профиля с полимерным покрытием в заводских условиях (теплый алюминий), усиленные, утепленные;

- установка металлической двери входа в квартиру;

- покрытие полов – цементная стяжка с шумоизоляционным слоем, за исключением лоджии;

-стены и перегородки из кирпича - гипсовая штукатурка,

- установка конвекторов отопления, установка поквартирных приборов учета теплоснабжения;

- монтаж системы электроснабжения электроразводка (медный кабель), установка выключателей и электророзеток, установка электрозвонка;

- установка приборов учета холодного/горячего водоснабжения;

 - установка электроплиты, а так же горизонтальная внутриквартирная разводка системы водоснабжения не входят в цену договора и осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет;

 6.1.3. Предоставить по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе и состоянии строительства.

6.1.4. В случае если строительство (создание) 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.

6.1.5. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.1.6. Направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства 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 не позднее, чем за месяц до наступления, установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства.

6.1.7.Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока.

6.1.8. Застройщик после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства всех условий Договора обязан обеспечить Участника долевого строительства всеми необходимыми документами для регистрации права собственности (акт приема-передачи квартиры, справка о полной оплате).

 **6.2. Участник долевого строительства обязуется:**

6.2.1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 3 настоящего Договора.

6.2.2. Не производить несогласованных с Застройщиком и проектной организацией работ по перепланировке Объекта долевого строительства до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.2.3. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства с момента подписания им акта приема-передачи.

6.2.4. В случае изменения адреса и других реквизитов Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме в 7-ми дневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения данного пункта, документы, направленные по известному Застройщику реквизитам, считаются направленными надлежащим образом.

6.2.5. В течение 3 дней с момента получения письменного уведомления *Застройщика*, направленного по адресу *Участника долевого строительства*, указанному в настоящем договоре, о готовности передать Объект по акту приема-передачи, совместно с представителями *Застройщика* явиться по адресу и вовремя, указанные в уведомлении *Застройщика*.

6.2.6. Письменно уведомить Застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу, с предоставлением договора уступки права требования.

6.2.7. После получения от Застройщика необходимых документов зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214 неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительстванеустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.3. За нарушение сроков и объемов оплаты по настоящему договору Участнику долевого строительства начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы долга за каждый день просрочки.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени действия таких обстоятельств.

7.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

7.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору.

**8. Уступка прав требований по договору.**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после полной уплаты им цены договора. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика с приложением договора уступки. В иных случаях уступка прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований по настоящему договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. За оформление документов по уступке прав и переводу обязанностей по договору Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику вознаграждение в размере 1 % от цены договора.

**9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон путем подписания дополнительных соглашений, подлежащих государственной регистрации.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, а также потребовать его расторжения в случаях и в порядке, установленных ст.9 ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменении в некоторые законодательные акты РФ».

9.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору 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 в порядке, предусмотренном законодательством.

**10. Прочие условия.**

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено.

10.4. Участник долевого строительства согласен с тем, что право собственности на земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего договора под объектом строительства может быть передан в залог третьим лицам, по выбору Застройщика.

10.5. С момента регистрации настоящего договора право собственности на земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего договора, находится в залоге у Участника долевого строительства.

10.6. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При этом под переговорами понимается как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

10.7. Участник долевого строительства дает согласие на обработку, хранение и использование персональных данных в соответствии с ФЗ- №152 от 27.07.2006г. «О персональных данных». Обработка персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

10.8. Настоящий договор составлен в **трех** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - Участнику долевого строительства, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

 **11. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| Общество с ограниченной ответственностью «Мой Дом» Юридический адрес: 656049, г. Барнаул, Проспект Ленина, дом 39, офис 716,ИНН 2225170943КПП 222501001ОГРН 1162225072921Филиал «Новосибирский» ОАО «Альфа-банк»р/с 40702810623160001083к/с 30101810600000000774БИК 045004774\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Коренев **М.П**. |  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Паспорт: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Адрес регистрации: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_тел. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   **(подпись)** |
|  |  |

Приложение к договору № ЧЛ-80В-001

участия в долевом строительстве

от \_\_\_\_\_\_\_ 2017г. г. Барнаул



Общая площадь квартиры без лоджии составляет 36,69 кв.м., имеется лоджия 4,78 кв.м.,№001, 1 этаж

**Застройщик Участник долевого строительства**

 **ООО «Мой Дом»**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П.