ПРОЕКТ

Согласовано

ДОГОВОР № 08Т2-ХХ/ХХ/ХХ
ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Смоленск **«___» _____ 20__ г.**

ООО «Финансово – промышленная компания «Мегаполис»», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Филатовой Юлии Михайловны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и участник долевого строительства

_____

_____

_____

, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 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), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Дольщик передает **Застройщику** денежные средства, с целью их объединения с денежными средствами **Застройщика** и других **Дольщиков** для строительства и связанной с ним инфраструктуры **многоквартирного жилого дома.** Адрес (местоположение) объекта: **Смоленская область, город Смоленск, Тульский переулок, 8**, далее по тексту **«Объект»,** на земельном участке с кадастровым номером **67:27:0020811:30**.

1.2. Указанный **Объект,** является II этапом строительства многоквартирного жилого дома, расположен в 3 блок-секции. Рядовая в плане блок-секция состоит из десяти жилых этажей и имеет следующие характеристики:

- Общая площадь квартир II этапа строительства с учетом площади лоджий (коэф.0.5) – 1 896,88 кв.м.
- Жилая площадь квартир II этапа строительства 866,5 кв.м.
- Помещения общественного назначения 609,41 кв.м.
- Наружные стены толщиной 680 мм выполнены из силикатного кирпича с уширенным швом с заполнением эффективным утеплителем Пеноплекс тип 31 по ТУ 5767-001 – 56925804-2003
- Перекрытия и покрытия из ж/б многопустотных панелей по серии 1.141-1 вып.60,63 и 1.241-1 вып. 27.36
- **Объект** по энергетической эффективности соответствует классу «С».
- **Объект возводится** в не сейсмоактивном регионе

1.3. После завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, при условии выполнения **Дольщиком** своих обязательств по уплате цены настоящего договора **Застройщик** передает **Дольщику** жилое помещение, входящее в состав Объекта, а именно**:**

_____**комнатную** квартиру **№ ХХ,** расположенную на **Х** этаже**,** в состав которой входит:

- жилая комната площадью **ХХ (ХХХХ) кв.м,**
- жилая комната площадью **ХХ (ХХХХ) кв.м,**
- **кухня** площадью ХХ**(ХХХХ) кв.м,**
- **прихожая** площадью ХХ**(ХХХХ) кв.м,**
- **коридор** площадью ХХ**(ХХХХ) кв.м,**
- **туалет** площадью ХХ**(ХХХХ) кв.м,**
- **ванная комната** площадью **ХХ(ХХХХ) кв.м,**
- **подсобное помещение** площадью **ХХ(ХХХХ)кв.м.**
- **кладовая** площадью **ХХ(ХХХХ) кв.м,**
- **лоджия** (с понижающим коэффициентом 0,5) площадью **ХХ (ХХХХ) кв.м,**

что в совокупности (без понижающего коэффициента площади лоджии) составляет расчетную площадь **XX(XXXXXX) кв.м,** далее по тексту **«Квартира».**

Местоположение и технические параметры **Квартиры** на поэтажном плане **Объекта** приведены в **Приложении №2** к настоящему договору.

Уточнение фактической площади и технических характеристик **Квартиры** определяются по результатам инвентаризации **Квартиры,** проведенной уполномоченной организацией, и ввода **Объекта** в эксплуатацию.

1.4. Для выполнения условий настоящего договора и правильного его толкования **Стороны** пришли к обоюдному соглашению об использовании следующих терминов и определений:

- **расчетная площадь –** площадь **Квартиры**, установленная настоящим договором для расчета с **Дольщиком** и определения полной стоимости квартиры, как сумма площадей всех частей **Квартиры**, включая площадь вспомогательных помещений, а также балконов, лоджий, веранд и террас, без применения понижающих коэффициентов, она же цена договора;
- **фактическая площадь** – площадь **Квартиры**, установленная уполномоченной организацией после проведения ее обмеров.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ

2.1. Срок получения **Застройщиком** разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию **- II квартал 2021** г. Срок передачи квартиры **Дольщику** в течение **6 (Шести)** месяцев со дня ввода **Объекта** в эксплуатацию. **Объект** может быть введен в эксплуатацию и передан **Дольщику** досрочно.

2.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 лет, со дня подписания передаточного акта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.

2.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, в том числе на окна и двери, составляет три года с даты подписания передаточного акта.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И СРОКИ РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг **Застройщика** и составляет

XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) рублей РФ

3.2. Цена настоящего договора оплачивается в следующем порядке:

3.3. В случае установления **Застройщиком** расхождений между расчетной и фактической площадью квартиры после обмера **Квартиры** уполномоченной организацией, в сторону уменьшения или увеличения расчетной площади **Квартиры** (с учетом лоджий, балконов, веранд, террас и т.д.). **Застройщик** в течение одного месяца с даты, когда ему стало известно об этом, письменно уведомляет **Дольщика** о необходимости произведения взаиморасчета в срок, указанный в требовании об оплате разницы в метраже **Квартиры**.

Взаиморасчет по договору (доплата или возврат денежных средств) между **Сторонами** производится из расчета:

разница между расчетной **площадью Квартиры,** указанной в п.1.3 настоящего договора и **фактической площадью,** установленной по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченной организацией и переданной **Дольщику,** умноженная на стоимость одного квадратного метра расчетной площади квартиры, которая определена сторонами в размере XX (XXXX) рублей РФ.

3.4. В случае неисполнения **Дольщиком** условий договора указанных в п.3.3. настоящего договора Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в соответствии со ст.9 Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:
4.1.1. Используя внесенные **Дольщиком** денежные средства, а также иные инвестиции, обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию **Объекта**, и его передачу управляющей компании.
4.1.2. В течение 15-ти рабочих дней с даты подписания настоящего договора, совместно с Дольщиком предоставить настоящий договор для регистрации в регистрационный орган Смоленской области. Расходы по регистрации настоящего договора стороны несут в солидарном порядке.
4.1.3. В случае уклонения **Дольщика** от регистрации настоящего договора в указанный срок, **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от достигнутых с **Дольщиком** соглашений по настоящему договору, заключив новый договор с иным лицом на указанную в пункте 1.3. настоящего договора **Квартиру** письменно уведомив об этом предыдущего Дольщика.
4.1.4. **Застройщик** имеет право досрочного исполнения обязательств по передаче **Квартиры Дольщику** при условии досрочного ввода **Объекта** в эксплуатацию. В этом случае **Дольщик** не вправе уклоняться от досрочной приемки **Квартиры.**
4.1.5. Передать **Дольщику** квартиру по **Акту** приема-передачи (далее – Акт) в течение 6 месяцев со дня ввода **Объекта** в эксплуатацию.

При уклонении **Дольщика** от принятия квартиры в указанный срок или при отказе **Дольщика** от принятия **Квартиры**, при условии соответствия **Квартиры** проектной документации и Приложению №1 к договору, а также при условии надлежащего извещения **Дольщика** о необходимости принятия **Квартиры**, **Застройщик** по истечении указанного срока, предусмотренного договором для передачи **Квартиры Дольщику**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Квартиры**. При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления предусмотренных настоящей статьей одностороннего акта или иного документа о передаче **Квартиры.**
4.1.6. После принятия **Дольщиком Квартиры** передать ему все необходимые документы (или их копии), для оформления права собственности **Дольщика** на квартиру.
4.1.7. В случае необходимости, связанной с эксплуатацией **Квартиры, Застройщик** имеет право предоставлять информацию по персональным данным **Дольщика** третьим лицам.
4.1.8 Обеспечением обязательств по договору является уплата страхового взноса в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства (компенсационный фонд).

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

5.1. Дольщик обязуется:
5.1.1. Передать **Застройщику** для строительства **Объекта** денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных статьей 3 настоящего договора.

При внесении **Дольщиком** денежных средств с нарушением срока указанного в п.3.2. настоящего договора, **Дольщик** уплачивает **Застройщику** неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае неуплаты **Дольщиком** полностью цены договора до ввода дома в эксплуатацию, по требованию **Застройщика Стороны** вносят изменения в договор на иных согласованных условиях. При отказе **Дольщика** от внесения изменений в договор на иных условиях, договор подлежит расторжению. Перечисленные ранее денежные средства, за вычетом сумм за банковское обслуживание, возвращаются **Дольщику** по его письменному заявлению, в котором должны быть указаны банковские реквизиты **Дольщика**. Указанные денежные средства возвращаются **Дольщику** в течение **10(Десяти)** рабочих дней со дня получения **Застройщиком** письменного заявления об их возврате.

5.1.2. В течение 15-ти рабочих дней с даты подписания настоящего договора, совместно с **Застройщиком** предоставить настоящий договор для регистрации в регистрационный орган Смоленской области. Расходы по регистрации настоящего договора стороны несут в солидарном порядке.

Кроме того, дополнительно **Дольщик** за счет собственных денежных средств оплачивает банковские комиссионные расходы по оплате им цены договора, не зависимо от того каким образом осуществляется ее оплата.

В случае необходимости подготовки и регистрации дополнительных соглашений к договору по инициативе **Дольщика, Дольщик** за свой счет оплачивает расходы по их подготовке и регистрации.

5.1.3. Принять квартиру от **Застройщика** по акту приема-передачи в течение 6 месяцев со дня ввода **Объекта** в эксплуатацию. В случае, если **Акт** приема-передачи **Квартиры** не подписан **Дольщиком** в указанный срок, при условии надлежащего извещения **Дольщика**, и соответствия объекта проектно-сметной документации, **Застройщиком** составляется **Акт** приема-передачи квартиры, который считается подписанным в одностороннем порядке, а обязательства Застройщика - исполненными. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры.

5.1.4. В случае обнаружения недостатков при приемке Квартиры, передача квартиры осуществляется следующим образом:

Дольщик не позднее дня осмотра квартиры, предоставляет **Застройщику** в письменной форме перечень недостатков необходимых для устранения, со ссылкой на требования технических регламентов, ГОСТ или СНиП. После чего Застройщик обеспечивает их устранение в кратчайший срок, но не более 30 дней с даты обращения Дольщика об их устранении.

После устранения недостатков, Застройщик уведомляет об этом **Дольщика** и предлагает ему повторно принять квартиру и подписать передаточный акт.

5.1.5. С момента принятия **Квартиры** по акту нести бремя по ее содержанию и охране, оплачивать потребление водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, и оплачивать иные услуги по содержанию жилого дома.

5.1.6. После принятия **Квартиры**, заключить договор с организацией, осуществляющей обслуживание и содержание дома, в котором расположена квартира, а также заключить договора на поставку газоснабжения, водоснабжения, электроэнергии и иных договоров.

5.1.7. После принятия **Квартиры** по передаточному акту **Дольщик** обязан эксплуатировать **Квартиру,** не ухудшая ее технические характеристики и не создавать условия для нарушения прочности несущих конструкций **Объекта**.

Кроме того, при эксплуатации **Квартиры Дольщик** обязан поддерживать каждодневно воздухообмен в **Квартире,** используя при этом три режима открывания оконных блоков: режим открывания, режим проветривания, режим фильтрации. При несоблюдении данных требований **Застройщик** не несет ответственности за обнаруженные при этом недостатки.

5.1.8. При проведении переустройства или перепланировки **Квартиры** в период гарантийного срока, письменно согласовать с **Застройщиком** проект перепланировки или переустройства.

В случае проведения **Дольщиком** переустройства или перепланировки в течение гарантийного срока без согласования проекта перепланировки или переустройства с **Застройщиком**, гарантийные обязательства на **Квартиру** прекращаются с даты проведения перепланировки или переустройства.

5.1.9. Дольщик вправе уступить свои права и обязанности по настоящему договору другому лицу с письменного разрешения **Застройщика** с предоставлением копии соответствующего документа.

5.1.10. Дольщик выражает свое согласие на:

· строительство без согласования с **Дольщиком** в границах земельного участка, обременяемого настоящим договором, кроме **Объекта** иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

· образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство **Объекта**, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых **Застройщик** вправе определять без согласования с **Дольщиком,** а также при необходимости установления сервитута, для подъезда (обслуживания) к нежилым помещения (офисам, магазинам) расположенным на соседнем земельном участке и примыкающими к земельному участку, на котором осуществляется строительство Объекта;

- прекращение без согласования с **Дольщиком** права залога в отношении земельных участков, образованных из земельного участка, обременяемого настоящим договором, за исключением залога земельного участка, на котором строится (расположен) многоквартирный жилой дом в составе **Объекта,** в котором расположена **Квартира**;

- отказ от права собственности на земельный участок, на котором расположен **Объект** в пользу иных лиц.

- внесение без согласования с **Дольщиком** изменений и(или) дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта, в проектную документацию на объект строительства, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирного дома, и иные необходимые изменения(дополнения) связанные со строительством Объекта.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В случае нарушения **Застройщиком** срока по передаче квартиры **Дольщику**, предусмотренного в п.2.1, **Дольщик** вправе потребовать от **Застройщика** выплату неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования от цены договора за каждый день просрочки.
6.2. В случае нарушения **Дольщиком** срока внесения денежных средств, предусмотренных п.3.2. настоящего договора, **Застройщик** вправе потребовать от **Дольщика** выплату неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования от цены договора за каждый день просрочки до момента фактического исполнения обязательства.
6.3. Расторжение настоящего договора производится Сторонами в соответствии со ст.9 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года № 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).

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств: наводнения, пожара, землетрясения, погодных условий при которых строительство **Объекта** запрещено, эпидемий, военных конфликтов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, незаконных действий государственных или муниципальных органов, влияющих на срок выдачи разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи квартиры **Дольщику** по настоящему договору, или иных обстоятельств вне разумного контроля сторон, **Застройщик** освобождается от ответственности в случае, если докажет, что данные обстоятельства наступили по независящим от его воли обстоятельствам.

При этом сроки выполнения указанных обязательств отодвигается на соразмерное время, равное окончанию обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор).

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они выполнены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.
8.2. Стороны обязаны в семидневный срок сообщать друг другу об изменении своих юридических и фактических адресов, номеров телефонов, факсов и т.п. При отсутствии такого сообщения, письменные уведомления, требования, направляемые сторонами друг другу, посылаются по адресам, указанным в настоящем договоре**. Сторона,** не известившая или несвоевременно известившая другую **Сторону** о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким не уведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этих убытков.
8.3. Подписание настоящего договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных застройщиком и иными организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поставку коммунальных услуг, управляющей компанией и иными организациями.
8.4. Настоящий договор вступает в действие с даты его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами взятых на себя обязательств по договору.
8.5. Настоящий договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для «**Застройщика**», один – для «**Дольщика**», один – для регистрационного органа Смоленской области.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА и ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «ФПК «Мегаполис»
г. Смоленск, пер. Юннатов д. 12,
ИНН 6731041853/КПП 673001001
р/с 407 028 102 430 000 023 06
Смоленский РФ АО «Россельхозбанк»
БИК 046614776,
корсчет 301 018 105 000 000 007 76,
ОКПО 25760373

ДОЛЬЩИК:
Ф.И.О.

от ЗАСТРОЙЩИКА
генеральный директор
ООО «ФПК «Мегаполис»

_____ Филатова Ю.М.

от ДОЛЬЩИКА

_____

Приложение № 1
к договору **№ 08Т2-XX/XX/XX**
от «___» _____ 20__ г.

г. Смоленск «___» _____ **20__ г.**

ООО «ФПК «Мегаполис» в лице генерального директора **Филатовой Ю.М.**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны и

_____

_____

, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящее Приложение о нижеследующем:

В **Квартире**, указанной в разделе 1.3 предмета Договора, будут произведены следующие виды отделочных и специальных работ, выполненных **Застройщиком:**

- Простая штукатурка внутренних поверхностей наружных и несущих стен Квартиры;
- Штукатурка стен санузлов и ванных комнат;
- Установка оконных блоков и подоконников (деревянных или пластиковых, по усмотрению Застройщика);
- Установка выходного дверного полотна (деревянного или металлического);
- Выполнение укрывочного покрытия лучевой разводки отопления;
- Выполнение стояков канализации;
- Выполнение стояков естественной вентиляции;
- Выполнение электрической разводки;
- Монтаж системы отопления с установкой газового котла и радиаторов отопления;
- Разводка горячей воды;
- Разводка холодной воды с установкой приборов учета.

Проведение в **Квартире** иных отделочных работ, производится за счет денежных средств **Дольщика.**

от ЗАСТРОЙЩИКА
генеральный директор
ООО «ФПК «Мегаполис»

_____ Филатова Ю.М.

от ДОЛЬЩИКА

_____

Приложение № 2
к договору **№ 08Т2-ХХ/ХХ/ХХ**
от «___» _____ 20__ г.

г.

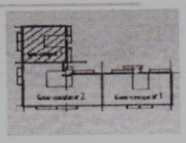
г. Смоленск **«___х» _____ 20__г.**

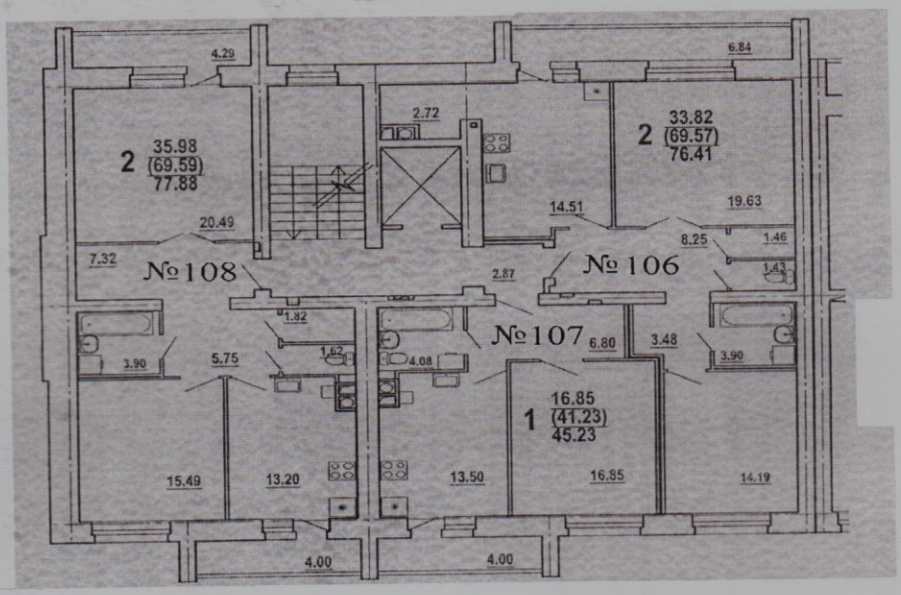
10-ти этажный жилой дом № 8. II-этап строительства, 3-я блок-секция. Расположенный по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, Тульский переулок на земельном участке 67:27:0020811:30

БЛОК-СЕКЦИЯ № 3

ЭТАЖ 6

№ кв.	тип квартиры	расчётная площадь
106	двухкомнатная	76,41
107	однокомнатная	45,23
108	двухкомнатная	77,88





от ЗАСТРОЙЩИКА
генеральный директор
ООО «ФПК «Мегаполис»

_____ Филатова Ю.М.

от ДОЛЬЩИКА

_____