**ДОГОВОР № \_\_/П1/ДУ**

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

**г. Кировск, Ленинградская область « » 201\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Нева Сити»**, зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 2 по Ленинградской области «27» августа 2010 г. за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1104706001487, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 47 № 002953119 от «27» августа 2010 г., ИНН 4706030815, КПП 470601001, адрес местонахождения: Российская Федерация, 187340, Ленинградская обл., Кировский район, г. Кировск, ул. Набережная, д.27, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Переломец Нины Ричардовны, действующей на основании Устава с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_**, \_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_, место рождения: \_\_\_\_, пол: \_\_\_., зарегистрирован по адресу\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны (далее по тексту при совместном упоминании – **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**), руководствуясь Гражданским кодексом РФ, **Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»** (далее по тексту – «Федеральный закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: **Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, бульвар Партизанской Славы, д.1** (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства квартиру (жилое помещение) в данном многоквартирном доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять квартиру (жилое помещение) по соответствующему передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**1.2.** **Объектом долевого строительства** по настоящему Договору является квартира (жилое помещение) (далее по тексту – **«Квартира»**), имеющая в соответствии с **Проектной документацией** (заключение экспертизы № 78-4-100060-14 от 18.12.2014 г.) следующие технические характеристики:

**1.2.1.** Площадь Квартиры (без учета площади лоджии/балкона): **\_\_** м2 ;

**1.2.2.** Общая площадь Квартиры: **\_\_\_** м2, с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5:**\_\_** м2;

**1.2.3.** Жилая площадь Квартиры: **\_\_** м2;

**1.2.4.** Площадь кухни: **\_\_** м2;

**\_\_** (\_\_\_) комнатнаяКвартирарасположена на **\_\_\_** (десятом) этаже, **условный №\_\_**, в строительных осях: **\_\_\_\_\_** в многоквартирном жилом доме, строительство которого ведется на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, **Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, бульвар Партизанской Славы, д.1**, кадастровый номер 47:16:0101005:1478 (далее по тексту – **«земельный участок»**).

По взаимному согласию Сторон лоджия/балкон учитывается и оплачивается Участником долевого строительства с применением коэффициента 0,5 (ноль целых пять десятых)/ 0,3 (ноль целых три десятых).

План этажа Объекта с указанием местоположения Объекта долевого строительства, а также описание Квартиры в соответствии с Проектной документацией, содержатся в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными. Фактическая площадь Квартирыопределяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом, осуществляющим техническую инвентаризацию (далее по тексту – **«БТИ»**).

**1.3.** Строительство Объекта ведется на основании:

- разрешения на строительство жилого дома № RU47509101-045 от 30.12.2014 г., выданного Администрацией Муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области;

- проектной декларации, опубликованной в соответствии Федеральным законом № 214-ФЗ, представленной Участнику долевого строительства на момент подписания настоящего Договора;

- договора аренды земель для несельскохозяйственных целей № 2240-з от «08» июля 2013 г., дополнительного соглашения № 2240-з/1 от 27.10.2014 г.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору. Информацию о произошедших изменениях Участник долевого строительства вправе получить в офисе Застройщика.

**1.4.** **Срок окончания строительства Объекта –– II квартал 2017 года.**

**1.5.** В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, право аренды на земельный участок, указанный в п.1.2.4. Договора, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства, признаются заложенными Участнику долевого строительстваи иным участникам долевого строительства Объекта в соответствии со ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог вышеуказанных прав в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве многоквартирного дома и/или иных объектов недвижимости на земельном участке. Право залога Участника долевого строительстване распространяется на находящиеся и/или возводимые на данном земельном участке иные объекты недвижимости (в том числе другие жилые дома).

**1.6.** Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект долевого участия (Квартира) никому не продан, не заложен, в споре и под арестом, запрещением не состоит, какими-либо иными обязательствами, в том числе правом требования, не обременен.

**1.7.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору обеспечено страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве **№** **2-139-001-2015** от «29» января 2015 года со страховой организацией **ОАО «Страховая компания «ЕВРОПА»**, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям ст.15.2 Федерального закона № 214-ФЗ.

**2. ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**2.1.** Цена Договора составляет сумму, **равную \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Российской Федерации), НДС не облагается**, которая складывается из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры, входящей в состав Объекта, и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее по тексту – «вознаграждение Застройщика» или «вознаграждение»).

**2.2.** Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры, уплачиваемые Участником долевого строительства в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, используются Застройщиком в целях: строительства многоквартирного дома и Квартиры в соответствии с проектной документацией или возмещения затрат на их строительство; возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды на земельный участок на котором осуществляется строительство Объекта; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта и Квартиры к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома и Квартиры к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение иных затрат Застройщика, предусмотренных ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ, нормами действующего законодательства Российской Федерации.

**2.3.** Застройщик обязуется, согласно статье 18 Федерального Закона № 214-ФЗ использовать средства Участника долевого строительства на строительство Объекта и Квартиры, входящей в состав Объекта.

Стороны признают, что сумма денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, определяемая как разница (дельта) между Ценой Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта и Квартиры согласно п.2.2., при наличии такой разницы, составляющая вознаграждение Застройщика, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

При этом Стороны настоящего Договора соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве Цены Договора, по своему усмотрению, но при условии, что данная сумма денежных средств, за исключением части средств, составляющих вознаграждение Застройщика, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора. При этом Стороны также соглашаются, что часть средств Участника долевого строительства поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных им собственных средств на строительство Объекта, и любое последующее использование этой части средств считается целевым.

**2.4.** Цена Договора, указанная в п.2.1. Договора, подлежит изменению:

**2.4.1.** После получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных БТИ, при наличии отклонения фактической площади Квартиры от площади Квартиры, указанной в п.п.1.2.1,1.2.2. настоящего Договора, в сторону увеличения более чем на 1 (один) кв.м.

**2.4.2.** На суммы погашения затрат, возникших при увеличении стоимости строительства Объекта по причине увеличения стоимости строительных материалов, увеличения размера коммунальных платежей, увеличения стоимости энергоносителей (включая изменения требований эксплуатирующих организаций города Кировска Ленинградской области, изменения ставок налогов, действующих законодательных нормативов (ГОСТ, СНиП, СанПиН), требований контролирующих уполномоченных органов, внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства РФ, возникновения иных обстоятельств, которые нельзя было предусмотреть при заключении Договора, при этом цена Договора не может быть увеличена более чем на 5 % от цены Договора, установленной в п. 2.1. Договора.

**2.4.3.** В случае, если по соглашению Сторон, Застройщик будет осуществлять в Квартире дополнительные работы по заказу Участника долевого строительства на основании дополнительного соглашения Сторон.

**3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**3.1.** Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным не запрещенным законодательством РФ способом.

**3.2.** Оплата Цены Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

**3.2.1.** Сумма денежных средств в размере: **\_\_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек Российской Федерации), НДС не облагается,** перечисляется Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

**3.2.2.** Сумма денежных средств в размере: **\_\_\_\_\_** **руб.** **(\_\_\_\_\_\_ рублей** **00 копеек Российской Федерации)**, НДС не облагается, от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, перечисляется Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в срок до **«\_\_» \_\_\_ 201\_ г**.

Обязательство по уплате Цены Договора (или ее части) может быть исполнено за Участника долевого строительства любым юридическим или физическим лицом. Моментом исполнения обязательства Участником долевого строительства по уплате цены Договора, признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**3.3.** В случаях изменения Цены Договора, указанных в п.2.4.1.,2.4.2., в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего извещения Застройщика, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении Цены Договора по настоящему Договору и осуществить перерасчет Цены Договора. Для осуществления перерасчета Цены Договора по настоящему пункту согласно условиям п.2.4.1. Договора, Стороны согласовали стоимость доплаты Участником долевого строительства, исходя из стоимости одного метра квадратного, которая исключительно для выполнения условий настоящего пункта, определяется как сумма, полученная при делении Цены Договора, указанной в п. 2.1. на общую площадь Квартиры, указанную в п. 1.2.2. Договора.

**3.4.** Стороны договорились о том, что в случае увеличения фактической площади Квартиры, определенной по результатам обмеров БТИ, от площади Квартиры, указанной в п.п.1.2.1.,1.2.2. настоящего Договора, менее, чем на 1 (один) квадратный метр, а также в случае уменьшения фактической площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, Цена Договора изменению не подлежит.

**3.5.** В течение 10 (десяти) календарных дней с момента окончания всех взаиморасчетов по настоящему Договору, Стороны подписывают акт сверки взаиморасчетов по настоящему Договору.

**4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**4.1. Права и обязанности Застройщика:**

**4.1.1.** Застройщик принимает на себя  обязательства за счет средств Участника долевого строительства, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади Квартиры организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в том числе работ по проектированию и строительству Объекта и иных объектов недвижимости, которые необходимы для эксплуатации самого Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти города Кировска Ленинградской области, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта; передать построенные за счёт средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры в собственность города Кировска в порядке исполнения инвестиционных условий, либо в собственность специализированных предприятий, для их надлежащей эксплуатации. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных предприятий принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, и передаются Застройщиком по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации (созданному ТСЖ/управляющей компания или др.).

Застройщик обязан организовывать и обеспечивать все иные функции Застройщика, направленные на строительство многоквартирного дома и Квартиры, даже если они не оговорены или не описаны детально в настоящем пункте Договора, в том числе связанные с получением необходимых разрешений, допусков, иных документов, а также с уплатой налогов и сборов.

**4.1.2.** Застройщик, в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по настоящему Договору, обязуется по Акту приема-передачи передать Квартиру Участнику долевого строительства.

**4.1.3.** Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**4.1.4.** Застройщик, в случае получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию ранее срока, указанного в п.1.4., обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.3. настоящего Договора, и полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором. В данном случае приемка-передача Квартиры осуществляется в соответствии с порядком, установленном п.5.4. настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные п.5.5. настоящего Договора.

**4.1.5.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства на основании Акта приема-передачи Квартиры, оформленному в соответствии с условиями ст.5 настоящего Договора.

**4.1.6.** После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при отсутствии полной оплаты Цены Договора, но при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению платежей в порядке и сроки, предусмотренные в п.3.2. настоящего Договора, Застройщик вправе передать Квартиру в пользование Участнику долевого строительства. Передача Квартиры в пользование Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с п.5.4. настоящего Договора, с указанием в Акте приема-передачи платежных обязательств Участника долевого строительства, подлежащих исполнению, а также срока и порядка исполнения платежей.

**4.1.7.** До заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с п.13 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, управление многоквартирным домом осуществляется Застройщиком или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**4.1.8.** Застройщик несет риск случайной гибели и повреждения, а также ответственность за сохранность Квартиры до ее приемки Участником долевого строительства по акту приема-передачи, либо до момента составления одностороннего акта согласно п. 5.5 Договора. При наступлении указанного срока все риски случайной гибели, повреждения, а также ответственность за сохранность Квартиры переходят на Участника долевого строительства.

**4.1.9.** Застройщик имеет право задержать передачу Квартиры до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 3.2., 3.3.,3.5. Договора, а также до возмещения последним убытков, выплаты штрафных санкций за нарушение условий Договора.

**4.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

**4.2.1.** Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора в порядке, в размерах и в сроки, предусмотренные ст.3 настоящего Договора.

**4.2.2.** Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента подписания настоящего Договора подать документы на регистрацию Договора в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или выдать соответствующую доверенность на представителя Застройщика. Расходы по регистрации Договора, а также затраты на услуги нотариуса Участник долевого строительства несет самостоятельно.

**4.2.3.** После получения Застройщиком результатов обмеров БТИ, Участник долевого строительства обязуется, в срок не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору и произвести доплату, в соответствии с пунктом 3.3. настоящего Договора.

**4.2.4.** Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по содержанию Квартиры и общего имущества многоквартирного дома в своей части (определяемой по нормам Жилищного Кодекса РФ), в том числе расходы по оплате: коммунальных платежей, эксплуатационных услуг, содержания ТСЖ или иной эксплуатирующей организации, энерго-, тепло- и иных ресурсов с даты передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с п.5.4. и/или п.5.5. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

**4.2.5.** Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг с организацией, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию многоквартирного жилого дома. При этом, в случае не выполнения Участником долевого строительства обязательств, указанных выше, равно как и при уклонении участника долевого строительства от приемки Квартиры согласно п. 5.5. настоящего Договора, а также в случаях, предусмотренных п.5.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику или управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор на управление многоквартирным домом расходы на техническое обслуживание Квартиры, общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг на основании соответствующих платежных требований, с даты передачи Квартиры согласно п.п.5.4.,5.5. Договора до даты надлежащего исполнения своих обязательств по Договору. Оплата данных платежей осуществляется Участником долевого строительства в безналичном порядке, в течение 10 (десяти) дней с момента получения расчета (квитанции) на расчетный счет организации, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию многоквартирного жилого дома.

**4.2.6.** До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

**4.2.7.** Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет осуществлять действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру, в том числе оформить кадастровый паспорт на квартиру. При этом Стороны договорились о том, что Участник долевого строительства обязан подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствующий регистрирующий орган в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

**4.2.8.** В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, Участник долевого строительства обязуется нести все расходы за совершение таких нотариальных действий.

**4.2.9.** В случае если Квартира построена (создана) с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**4.2.10.** Участник долевого строительства не вправе уступить свои права требования по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика до полной оплаты им Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора.

**4.2.11.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора, осуществления между Сторонами перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.3. настоящего Договора, полной оплаты Участником долевого строительства всех штрафов, пени, неустойки (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором, подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему Договору, Акта приема-передачи Квартиры.

**5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

**5.1.** Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – **в течение 90 (Девяноста) дней с даты Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию,** но не позднее 22 сентября 2017 г. При этом, Застройщик вправе начать передачу Квартиры на следующий день после выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**5.2.** При наличии оснований, указанных в п.3.3. настоящего Договора, Стороны, в срок, предусмотренный п.4.2.3. настоящего Договора, подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору и производят перерасчет Цены Договора.

**5.3.** Застройщик, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

 Сообщение Участнику долевого строительства направляется в письменном виде заказным письмом по адресу, указанному в п.12.2. настоящего Договора, или вручается лично, под роспись.

**5.4.** Участник долевого строительства в течение 10-ти дней после начала срока передачи Квартиры при условии отсутствия дефектов и/или недоделок, оформленных Сторонами Актом о несоответствии, принимает Квартиру от Застройщика и подписывает Акт приема-передачи Квартиры.

В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям настоящего Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

После подписания Акта приема-передачи Квартиры (в том числе в порядке, предусмотренном п.5.5. настоящего Договора), а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором, ответственность за сохранность Квартиры и бремя расходов по содержанию Квартиры, расходов по оплате коммунальных платежей, расходов по содержанию общего имущества многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.

**5.5.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в установленный в п.5.4 Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, при отсутствии в ней дефектов и/или недоделок, зафиксированных в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

**5.6.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что днем получения сообщений и уведомлений Участником долевого строительства, является день вручения соответствующего уведомления Участнику долевого строительства лично либо его представителю под расписку, либо седьмой календарный день с даты отправки Застройщиком уведомления по почте заказным письмом в адрес Участника долевого строительства, указанный в п.12.2. настоящего Договора.

**5.7.** После получения Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, при отсутствии полной оплаты Цены Договора, но при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению платежей в порядке, размерах и сроки, предусмотренные в п.п.2.1.,3.2. настоящего Договора, Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи согласно п.4.1.6., при этом, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется:

- нести ответственность за сохранность Квартиры;

- компенсировать организации, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию многоквартирного жилого дома расходы на техническое обслуживание Квартиры, содержание общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг согласно п.4.2.5. настоящего Договора;

- не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры до государственной регистрации прав собственности;

**-** использовать Квартиру по прямому назначению в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- по первому требованию Застройщика предоставить последнему все квитанции об оплате счетов, выставленных организацией, осуществляющей функции по управлению и обслуживанию многоквартирного дома.

**6.**  **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, Проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

Стороны пришли к обоюдному согласию о том, что свидетельством качества Квартиры и многоквартирного дома, соответствие Квартиры и многоквартирного дома вышеуказанным Проектной документации, техническим нормам и правилам, а также настоящему Договору, является Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

**6.2.** **Гарантийный срок на Квартиру**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и многоквартирного дома, составляет **5 (пять) календарных лет**. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и многоквартирного дома, составляет 3 (три) календарных года. Течение гарантийных сроков начинается со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные Участником долевого строительства в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации и/или вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры (в том числе переустройств, перепланировок и т.п.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

В случае, если в течение гарантийного срока в Квартире будут выявлены недостатки, которые делают ее непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**6.3.** Существенным изменением размера передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры Стороны определяют изменение фактической площади Квартиры более чем на 10 % (десять процентов) от площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора.

**6.4.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что не будет являться существенным нарушением качества Квартиры замена Застройщиком материалов и оборудования, указанных в проектной документации, если такая замена вызвана невозможностью производителя (поставщика) поставить материалы и оборудование в срок, и/или в случае прекращения выпуска данных материалов и оборудования производителем и/или в случае внесения изменений в проектную документацию, при этом применяемые взамен материалы, оборудование не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам материалов и оборудования, указанных в первоначальной проектной документации.

**6.5.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, чтоне будет являться существенным изменением проектной документации строящегося многоквартирного дома и не будет являться существенным нарушение требований к качеству Квартиры, изменения, производимые Застройщиком в многоквартирном доме, в том числе его этажность и/или планировка Квартиры, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

**6.6.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Квартиры, а также фактическая площадь лоджии/балкона, могут отличаться от площадей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора. В этой связи Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры. Стороны пришли к взаимному согласию о том, что уменьшение или увеличение за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, не будет являться существенным нарушением условий настоящего Договора.

**6.7.** В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, установленного в п.5.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

**6.8.** В случае нарушения Участником долевого строительства порядка и/или размера и/или срока внесения любого платежа, указанного в п.3.2. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства 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.

**6.9.** В случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, предусмотренных п.4.2.2.-4.2.6. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника 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.

**6.10.** В случае нарушения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, предусмотренных п.4.2.6. и п.5.7. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства все расходы и убытки, связанные с приведением Квартиры в первоначальное состояние.

**6.11.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что срок окончания строительства Объекта и/или срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (получение Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) может быть изменен на основании распорядительных актов государственных и/или надзорных органов, без применения к Застройщику соответствующих санкций. В этом случае, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п.5.1., направляет по адресу, указанному в п.12.2. настоящего Договора, или вручает лично под расписку Участнику долевого строительства уведомление о переносе срока окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию и о необходимости внесения изменений в настоящий Договор.

**6.12.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно: наводнения, ураган, буря, смерч, землетрясения, военные действия, митинги, народные волнения и беспорядки, забастовка, бездействие организаций осуществляющих инженерное обеспечение Объекта, распорядительные акты государственных и/или надзорных органов, и т.п. их последствий, а также запретительных мер государственных органов и изменения действующего законодательства, и если эти обстоятельства повлияли непосредственно на исполнение настоящего Договора.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна о наступлении этих обстоятельств письменно известить другую Сторону не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

**7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по взаимному согласию Сторон.

**7.2.** Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

**7.2.1.** Нарушение Застройщиком срока передачи Квартиры, указанного в п.5.1. настоящего Договора, более чем на 2 (два) календарных месяца, за исключением случая, предусмотренного п.5.5. настоящего Договора;

**7.2.2.** Существенного изменения площади передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, определяемого согласно п.6.3. настоящего Договора.

**7.2.3.** В иных случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

**7.3.** В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.7.2. настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на сумму возврата согласно ч.2 ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ.

**7.4.** Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, письменно уведомив об этом Участника долевого строительства по адресу, указанному в п.12.2. или уведомив лично Участника или его представителя под роспись, в следующих случаях:

**7.4.1.** Нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежа, предусмотренного в п.3.2. настоящего Договора или просрочки внесения платежа более чем на 2 (два) месяца;

**7.4.2.** Нарушение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п.3.3.,5.5. настоящего Договора;

**7.4.3.** В иных случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

При расторжении договора по вышеуказанным основаниям Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением, а также не несет какой-либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и т.п.) в связи с этим расторжением. Денежные обязательства застройщика перед участником долевого строительства при расторжении договора заключаются в возврате суммы, фактически внесенной участником долевого строительства.

**7.5.** Стороны пришли к взаимному согласию о том, что в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.7.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику сверх неустойки, предусмотренной настоящим Договором, убытки. Стороны пришли к взаимному согласию зафиксировать размер убытков, не подлежащих документальному подтверждению Застройщиком и возмещаемых Участником долевого строительства в безусловном порядке Застройщику, в размере 10% (десяти процентов) от Цены Договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора. При этом, Застройщик не несет обязательств по предоставлению Участнику долевого строительства документов в подтверждение понесенных убытков.

**7.6.** В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.7.4. настоящего Договора, Договор считается расторгнутым по истечению 30 (тридцати) дней со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в п.12.2. настоящего Договора.

**8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику Цены Договора, согласно п.2.1. настоящего Договора.

**8.2.** В случае неуплаты Участником долевого строительства Цены Договора Застройщику в полном объеме, уступка Участником  долевого  строительства  прав  требований  по  Договору  иному  лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства.

**8.3.** 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. ПРЕТЕНЗИОННЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры и/или разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

**9.2.** В случае если Стороны не смогут разрешить спор и/или разногласия путем переговоров, Сторона, чье право по ее мнению нарушено, направляет другой Стороне соответствующую претензию (требование). Претензии или ответы на претензии должны быть составлены в письменной форме.

**9.3.** Сторона, получившая претензию или ответ на претензию, обязана ответить другой Стороне не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента ее получения.

**9.4.** При не урегулировании спора и/или разногласий в претензионном порядке все споры и разногласия подлежат разрешению в районном суде по месту нахождения Застройщика в порядке, предусмотренном гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**10.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**10.2.** Все изменения и дополнения в настоящий Договор будут действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и прошли государственную регистрацию. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**10.3.** Обо всех изменениях своих реквизитов (наименований, банковских реквизитах, имени, фамилии, отчества, паспортных данных, места регистрации, фактическом месте проживания, телефонов для связи и т.п.), Стороны обязаны письменно уведомлять друг друга в течение 10 (десяти) календарных дней после наступления того или иного изменения. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника долевого строительства на момент заключения настоящего Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника долевого строительства по адресу, отличному от адреса места регистрации, Участник долевого строительства обязан указать в настоящем Договоре адрес, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

**10.4.** По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**10.5.** Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально, ему понятны и доведены ему в полном объеме, необходимом и достаточном для подписания настоящего Договора.

**10.6.** Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

**11.1.** Приложение №1 – План и местоположение Квартиры.

**12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**12.1. ЗАСТРОЙЩИК: ООО Строительная Компания «Нева Сити»**

**12.2 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**,\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_., пол:\_\_\_\_., зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_

**Адрес для переписки (корреспонденции)**: тот же.

**Моб. тел:** 8-**; дом. тел: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК: УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Переломец Н.Р.** |  **Гражданин Российской Федерации** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  |

 **Приложение № 1**

к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

**№ 0\_\_\_/П1/ДУ от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г.**

 **ПЛАН И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ**



ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

 Квартира без отделки:

1. Стены и перегородки, выполненные из железобетонных панелей заводского изготовления.
2. Потолки – железобетонные плиты перекрытия заводского изготовления.
3. Полы во всех помещениях – железобетонные плиты перекрытия заводского изготовления.
4. Оконные блоки – ПВХ-профиль. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы.
5. Электропроводка скрытая в каналах стеновых панелей и плит перекрытия, установлены групповые автоматы, электросчетчик, розетки и выключатели.
6. Вентиляция вытяжная с естественным побуждением через вентблоки, приток наружного воздуха через фрамуги окон.
7. Холодное и горячее водоснабжение — на отводе в квартиру установлены отключающая арматура, фильтры и счетчики, разводка по квартире не выполняется.
8. Канализация — отвод от стояка с точкой подключения санприборов, разводка по квартире не выполняется.

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК****Генеральный директор** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Переломец Н.Р.** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА****Гражданин Российской Федерации****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -** |