**ДОГОВОР № 08Т-0х/хх/хх**

**ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**г. Смоленск хх хххххххххх 201хг.**

 **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 I этапом строительства многоквартирного жилого дома, расположен в 2 блок-секции. Г – образная в плане блок-секция состоит из десяти жилых этажей и имеет следующие характеристики:

 - Общая площадь квартир I этапа строительства с учетом площади лоджий (коэф.0.5) – 6 209,39 кв.м.

 - Жилая площадь квартир I этапа строительства 2 968,2 кв.м.

 - Помещения общественного назначения 1912,10 кв.м.

 - Наружны**е** 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**:**

**однокомнатную** квартиру **№ хх,** расположеннуюна **5** этаже**, в** состав которой входит:

 **- одна** жилая комната площадью **16,15 (Шестнадцать целых пятнадцать сотых) кв.м,**

 **- кухня** площадью **13,03 (Тринадцать целых три сотых) кв.м,**

 - **прихожая** (коридор) площадью **5,54 (Пять целых пятьдесят четыре сотых)** **кв.м,**

 - помещение **совмещенного санитарного узла** площадью **3,91 (Три целых девяносто одна сотая)** **кв.м.**

  **- лоджия** (с понижающим коэффициентом 0,5) площадью **1,845(Одна целая восемьсот сорок пять тысячных) кв.м,** что в совокупности (без понижающего коэффициента площади лоджии)составляет расчетную площадь

 **42,32 (Сорок два целых тридцать две сотых) 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 до 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

**- IV квартал 2020** 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

 **Х ХХХ ХХХ (Хххххххххххххххххххххххххххххх)** рублей РФ

**3.2.** Цена настоящего договора оплачивается не позднее **«хх» хххххх 20хх года**.

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 ХХ ХХХ (Хххххххххххххххх) 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, средств оплачивает банковские комиссионные расходы по оплате им цены настоящего 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** вправепотребовать 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.

 Ю Р И Д И Ч Е С К И Е А Д Р Е С А и П Л А Т Е Ж Н Ы Е

Р Е К В И З И Т Ы С Т О Р О Н

З А С Т Р О Й Щ И К:

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

Д О Л Ь Щ И К:

Ф.И.О

от ЗАСТРОЙЩИКА от ДОЛЬЩИКА

генеральный директор

ООО «ФПК «Мегаполис»

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Филатова Ю.М.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к договору **№ 08Т-хх/хх/хх**

 от «хх» хххххххх 201х г.

 г. Смоленск «хх» хххххххх 201х 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 иподоконников (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 от ДОЛЬЩИКА

генеральный директор

ООО «ФПК «Мегаполис»

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Филатова Ю.М.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

к договору **№ 08Т-хх/хх/хх**

 от «хх» хххххх 201х г.

 г. Смоленск «15» ноября 2018 г.



от ЗАСТРОЙЩИКА от ДОЛЬЩИКА

генеральный директор

ООО «ФПК «Мегаполис»

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Филатова Ю.М.** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_