**ДОГОВОР № х-х-х/хххх**

участия в долевом строительстве жилья

***г. Волгоград «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2014 г.***

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Cити»,именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице генерального директора Набатчикова Александра Владимировича, действующего на основании Устава и Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, хх.хх.19хх г. рождения, паспорт: серия хх хх № хххххх, выдан хх.хх.ххххг. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, именуемый(ая) в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» (далее «ДОЛЬЩИК»), руководствуясь действующими на день заключения договора законами РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**
   1. «ЗАСТРОЙЩИК» за счет привлечения средств «ДОЛЬЩИКА» осуществляет строительство объекта капитального строительства: «Многоэтажные жилые дома №№1,2,3,4 по ул. Фадеева в 603 м/р Красноармейского района Волгограда.1 этап жилые дом №2,3», на земельном участке с кадастровым № 34:34:080094:2246 площадью 19760 кв.м., находящемся в аренде, согласно Договора № 187-В от 22.01.2013 г., по согласованному проекту с вводом в эксплуатацию 4 квартал 2015 года.
   2. По Договору участия в долевом строительстве жилья (далее Договор) одна сторона - «ЗАСТРОЙЩИК» обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект капитального строительства, указанный в п. 1.1. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, передать квартиру (далее «Объект долевого строительства»), указанную в **Приложении №1** к настоящему Договору, «ДОЛЬЩИКУ», а другая сторона («ДОЛЬЩИК») обязуется оплатить обусловленную Договором сумму, указанную в п.1.5. и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
   3. Право «ЗАСТРОЙЩИКА» на привлечение денежных средств «ДОЛЬЩИКОВ» принадлежит на основании разрешения на строительство № RU 34301000-188/Ка/13 выданного 03 июля 2013г. Администрацией г.Волгограда сроком до 03 января 2016г., договора аренды земельного участка №187-В от 22.01.2013 (зарегистрирован в УФРС по Волгоградской области 05.02.13г., р/н 34-34-01/066/2013-131).
   4. «ЗАСТРОЙЩИК» вправе в случае, если строительство объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, изменить срок окончания строительства, в одностороннем порядке предупредив не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока «ДОЛЬЩИКА».
   5. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате «ДОЛЬЩИКАМИ» для строительства объекта долевого строительства и составляет **Х ХХХ ХХХ** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, без НДС (согласно пп.23.1 п.3 ст.149 НК РФ)**. Оплата цены Договора может производиться денежными средствами, либо любым незапрещенным законодательством РФ способом. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев указанных в п. 1.8.
   6. Денежные средства перечисляются на расчетный счет «ЗАСТРОЙЩИКА» или вносятся непосредственно в кассу «ЗАСТРОЙЩИКА» в нижеперечисленные сроки:

* **Х ХХХ ХХХ** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей -** в течение 3-х дней после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.
* **ХХХ ХХХ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей –** не позднее30 декабря 2014г.
  1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию «ЗАСТРОЙЩИК» передает по Акту приема - передачи для последующего оформления в собственность «ДОЛЬЩИКУ» квартиру, указанную в **Приложении №1** к настоящему Договору. Расходы по оформлению квартиры в собственность несет «ДОЛЬЩИК».
  2. Окончательная площадь квартиры уточняется после проведения первичной технической инвентаризации сотрудниками БТИ. Если по результатам замеров фактическая площадь увеличится или уменьшится более чем на 5% (пять процентов) от площади, зафиксированной в **Приложении №1**, то конечная общая площадь квартиры подлежит пересчету вместе с финансовой составляющей из расчета цены 40 000 (Сорок тысяч) рублей за квадратный метр, с последующей либо доплатой «ДОЛЬЩИКУ», либо возвратом денежных средств «ЗАСТРОЙЩИКОМ» до подписания акта приема-передачи.
  3. В сумму, указанную в п.1.5 настоящего Договора, включены средства на возмещение затрат на строительство объекта капитального строительства, возмещение затрат на содержание службы заказчика-застройщика, проектно-сметную документацию, проценты по кредиту, затраты на снос и расселение, дополнительные обременения в пользу государственной власти и органов местного самоуправления и прочие расходы.
  4. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

1. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**
   1. **ЗАСТРОЙЩИК обязуется:**
2. Осуществить строительство объекта капитального строительства.
3. Передать квартиру (Объект долевого строительства) «ДОЛЬЩИКУ» по акту приема-передачи в течении 90 дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (многоквартирного жилого дома).
4. Письменно информировать «ДОЛЬЩИКА» о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию и о готовности квартиры к передаче, а также предупреждает «ДОЛЬЩИКА» о необходимости принятия квартиры и о последствии их бездействия. В случае не подписания «ДОЛЬЩИКОМ» Акта приема-передачи объекта долевого строительства по истечении 15 дней с момента письменного извещения, «ДОЛЬЩИК» считается принявшим квартиру, о чем делается соответствующая отметка в передаточном акте. При этом к передаточному акту прилагаются документы, подтверждающие получение письменного извещения.
   1. **ДОЛЬЩИК обязуется:**
5. Финансировать строительство в соответствии с условиями настоящего Договора.
6. После ввода дома в эксплуатацию принять от «ЗАСТРОЙЩИКА» квартиру по Акту приема-передачи объекта долевого строительства.
7. «ДОЛЬЩИК», с момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства, самостоятельно несут расходы по содержанию помещения и обще-долевого имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставляемым счетам.
8. «ДОЛЬЩИК» вправе в установленном порядке уступать свои права по Договору третьим лицам (согласно ст. 382-390 ГК РФ) с обязательным письменным уведомлением «ЗАСТРОЙЩИКА» и после полной оплаты суммы по п.1.5 настоящего Договора.
9. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**
10. Стороны имеют право изменить условия настоящего Договора путём подписания дополнительного соглашения к нему.
11. Расторжение Договора возможно по обоюдному согласию сторон, оформленному письменно с указанием условий расторжения.
12. Расторжение Договора возможно при существенном нарушении его условий одной из сторон, в частности:

* если срок окончания строительства затягивается по вине «ЗАСТРОЙЩИКА» более чем на шесть месяцев, «ДОЛЬЩИК» вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке.
* в случае ненадлежащего исполнения «ДОЛЬЩИКОМ» п. 1.6 настоящего договора, «ЗАСТРОЙЩИК» имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.
* в случае расторжения договора, «ДОЛЬЩИКУ» возвращается сумма, внесённая по настоящему договору в согласованные сторонами сроки путём перечисления денежных средств на расчётные счета «ДОЛЬЩИКА» по указанным им реквизитам.

1. **ГАРАНТИИ.**
2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет. «ЗАСТРОЙЩИК» не несет ответственности за дефекты объекта долевого строительства, произошедшие вследствие выполнения «ДОЛЬЩИКОМ» в течение гарантийного срока в квартире работ, затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации, без получения в порядке, предусмотренным действующим законодательством РФ и нормативными актами города Волгограда соответствующего разрешения на выполнение указанных работ в компетентных органах, проектной организации, организации, осуществляющей эксплуатацию систем электроснабжения, систем отопление и систем водоснабжения.
3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «ДОЛЬЩИКУ» объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.
4. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ.**
5. Все спорные вопросы между «ЗАСТРОЙЩИКОМ» и «ДОЛЬЩИКОМ», вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.
6. Вопросы, не решённые путём переговоров, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.
7. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**
8. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.
9. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
10. Стороны вправе направлять уведомление или извещение по почте по адресу, указанному в Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением.
11. Настоящий Договор составлен в трех, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.
12. **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**
    1. Реквизиты сторон:

**«Застройщик»** **ООО «Строй-Сити»**

400011, г. Волгоград, ул. Инструментальная, д.14,

ИНН 3442095170, КПП 344201001, ОГРН 1073459010130, ОКПО 83661868,

Банковские реквизиты: ФАКБ «Инвестторгбанк» (ОАО) «Волгоградский» г. Волгоград,

р/с 40702810106000000561, к/счет 30101810900000000892, БИК 041806892. Тел.: (8442) 46-55-55

**«Участник долевого строительства»:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ХХ.ХХ.19ХХг. рождения,**

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Паспорт: серия ХХ ХХ № ХХХХХХ, выдан ХХ.ХХ.ХХХХ г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Код подразделения: ХХХ-ХХХ,

Контактный телефон: 8-ХХХ-ХХХ-ХХ-ХХ

7.2. Подписи сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор ООО «Строй-Сити»** | **«Участник долевого строительства»** |
| /Набатчиков А.В./ | /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |

м.п.

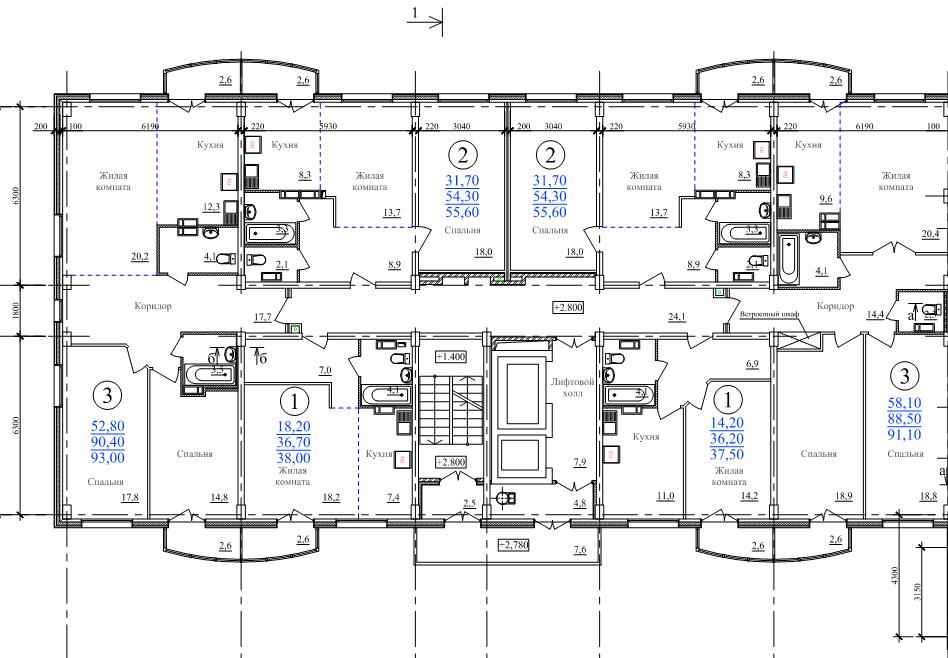
**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

**к договору №х-х-х/хххх**

**участия в долевом строительстве жилья**

г. Волгоград от «хх»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014г.

**План квартиры и ее местоположение на плане Объекта.**

 Схематичный план х (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) подъезда х (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этажа Жилого дома №2 объекта капитального строительства ««Многоэтажные жилые дома №№1,2,3,4 по ул. Фадеева в 603 м/р Красноармейского района Волгограда.1 этап жилые дом №2,3». Квартира № х-х-х выделена на плане жирным шрифтом.

|  |
| --- |
|  |

**Характеристика квартиры:**

Квартира **№ х-х-х** состоит из двух жилых комнат, кухни, балкона, санузла, коридора и расположена на x (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже. Общая площадь квартиры (без учета летних помещений согласно ст. 15 п. 5 Жилищного кодекса РФ) – **хх,хх кв.м.**, с высотой потолков – 2,53 метра. Жилая площадь квартиры – **хх,хх** кв.м. Каркас помещения железобетонный, сборный колонно-ригельный. Внешние стены – навесные керамзитобетонные панели, утеплитель – минераловатные плиты 120 мм., вентилируемый фасад.

**Виды работ, выполняемые Застройщиком в квартире:**

* Цементно-песчаная стяжка полов.
* Потолок: железобетонные плиты перекрытия, швы заделаны цементным раствором.
* Межкомнатные перегородки из гипсовых пазогребневых плит.
* Межквартирные перегородки железобетонная панель.
* Монтаж системы отопления.
* Монтаж электрооборудования и электропроводки медным проводом с разводкой, в соответствии с проектом (без установки электроплиты).
* Монтаж стояков водоснабжения с установкой запорной арматуры и приборов учета.
* Монтаж стояка канализации с установкой заглушки.
* Установка входной двери в квартиру.
* Установка пластиковых окон с пластиковыми подоконниками, без устройства откосов.
* Цементно-песчаная стяжка полов балкона.
* Сплошное остекление балкона.

**Подписи Сторон**

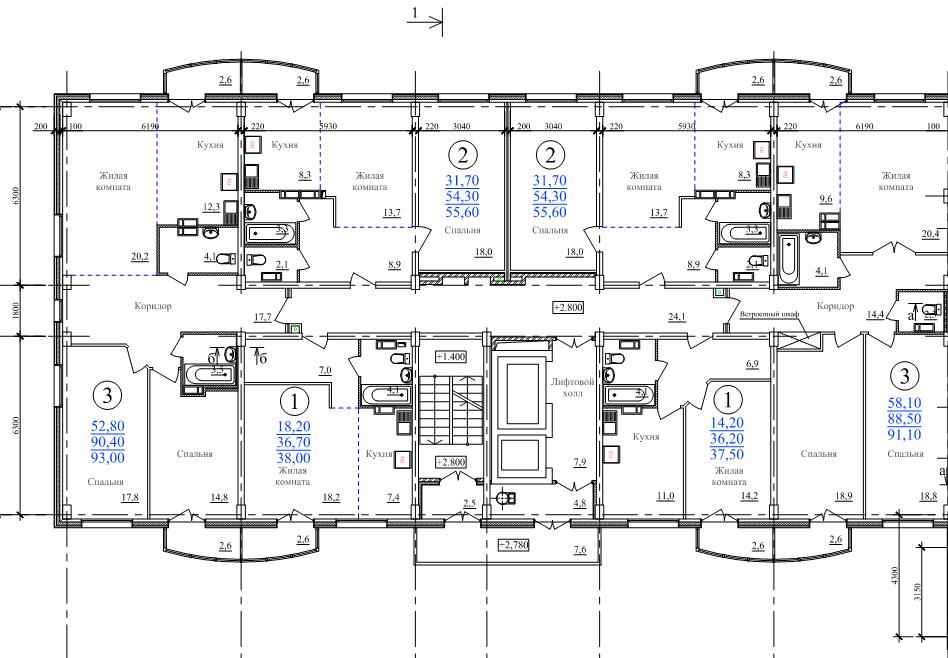
|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор ООО «Строй-Сити»** | **«Участник долевого строительства»** |
| /Набатчиков А.В./ | /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

м.п.

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

г. Волгоград от «хх»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014г.

**План квартиры и ее местоположение на плане Объекта.**

 Схематичный план х (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) подъезда х (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этажа Жилого дома №2 объекта капитального строительства ««Многоэтажные жилые дома №№1,2,3,4 по ул. Фадеева в 603 м/р Красноармейского района Волгограда.1 этап жилые дом №2,3». Квартира № х-х-х выделена на плане жирным шрифтом.

|  |
| --- |
|  |

**Характеристика квартиры:**

Квартира **№ х-х-х** состоит из двух жилых комнат, кухни, балкона, санузла, коридора и расположена на x (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже. Общая площадь квартиры (без учета летних помещений согласно ст. 15 п. 5 Жилищного кодекса РФ) – **хх,хх кв.м.**, с высотой потолков – 2,53 метра. Жилая площадь квартиры – **хх,хх** кв.м. Каркас помещения железобетонный, сборный колонно-ригельный. Внешние стены – навесные керамзитобетонные панели, утеплитель – минераловатные плиты 120 мм., вентилируемый фасад.

**Виды работ, выполняемые Застройщиком в квартире:**

* Цементно-песчаная стяжка полов.
* Потолок: железобетонные плиты перекрытия, швы заделаны цементным раствором.
* Межкомнатные перегородки из гипсовых пазогребневых плит.
* Межквартирные перегородки железобетонная панель.
* Монтаж системы отопления.
* Монтаж электрооборудования и электропроводки медным проводом с разводкой, в соответствии с проектом (без установки электроплиты).
* Монтаж стояков водоснабжения с установкой запорной арматуры и приборов учета.
* Монтаж стояка канализации с установкой заглушки.
* Установка входной двери в квартиру.
* Установка пластиковых окон с пластиковыми подоконниками, без устройства откосов.
* Цементно-песчаная стяжка полов балкона.
* Сплошное остекление балкона.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор ООО «Строй-Сити»** | **«Участник долевого строительства»** |
| /Набатчиков А.В./ | /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

м.п.