**Договор**

**участия в долевом строительстве жилья №**

г. Ливны \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Участник-1** (Застройщик) **Общество с ограниченной ответственностью «Монтажстрой»**, зарегистрированное Межрайонной ИФНС России № 3 по Орловской области (Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Орловской области (Территориальный участок по г. Ливны), 5702) 11 сентября 2007 года, свидетельство № 000996022 Серия-57, ОГРН 1075743000740, в лице директора Удалова Игоря Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны;

**Участник-2** (Участник долевого строительства)**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт: серия \_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с другой стороны, вместе именуемые Участники, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Объект долевого строительства.**

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартира, обозначенная в плане создаваемого объекта недвижимости под номером \_\_\_\_ (номер квартиры может быть изменен при сохранении остальных параметров квартиры по правилам настоящего договора), общей площадью согласно проекта \_\_\_\_\_\_ кв.м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на \_\_\_\_\_\_\_\_ этаже \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дома (далее - квартира) и общее имущество в указанном жилом многоквартирном доме. По проекту квартира имеет лоджию площадью \_\_+\_\_\_\_ кв.м. описание квартиры с указанием ее месторасположения на плане создаваемого жилого многоквартирного дома указано в приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. По настоящему договору Участник-2 обязан оплатить Участнику-1 общую площадь квартиры без установки санфаянса, газовой плиты, межкомнатных дверей, устройства полов, покраски, оклейки обоями, облицовки стен санузла с ванной, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади квартиры и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по настоящему договору именуется оплачиваемая площадь. Оплачиваемая площадь по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджии (балкона), исчисляется с коэффициентом 0,5, и в целом оплачиваемая площадь составляет\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.

1.3. При расхождении данных оплачиваемой площади и данных технического (кадастрового) паспорта, составленного по окончании строительства (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий (балконов) берется с применением коэффициентов, указанных в п. 1.2. настоящего договора) на момент передачи квартиры Участнику-2 производится перерасчет цены договора, исходя из фактической площади по данным технического (кадастрового) паспорта по цене действующей на момент заключения договора.

**2. Предмет договора.**

2.1. По настоящему договору Участник-1 обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дом, в состав которого входит квартира, по строительному адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее — Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать квартиру и общее имущество в Жилом доме Участнику-2, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре Цену и принять в собственность квартиру по правилам настоящего договора.

2.2. После окончания строительства жилого дома ему присваивается почтовый адрес, который может не совпадать со строительным адресом.

**3. Цена договора. Порядок и условия расчетов.**

3.1. Цена договора на дату его заключения составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

3.2. В цену договора, предусмотренную пунктом 3.1. настоящего договора входит:

- возмещение затрат на строительство, включая сопутствующие затраты (землеотвод, изыскания, изготовление проекта, согласование тех. условий, затраты по вводу в эксплуатацию и передачу построенного жилья и объектов инженерной инфраструктуры в эксплуатацию, изготовление технического (кадастрового) паспорта на жилой дом и т.п.);

- иные затраты, необходимые для достижения целей настоящего договора.

Оплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на квартиру осуществляется Участником-2 самостоятельно и за свой счет.

3.3. Участник-2 выплачивает стоимость квартиры путем перечисления денежных средств на счет (внесения в кассу) Участника-1

3.4.В случае просрочки даты окончательного расчета (оплаты в полном объеме оплачиваемой площади), указанной п. 3.3 настоящего договора, на просроченную сумму начисляется неустойка в размере 1/3 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. Неустойка начисляется со дня следующего за днем, в котором Участник-2 обязан, согласно п. 3.3 настоящего договора уплатить Участнику-1 денежные средства.

3.5. При этом просрочка Участником-2 оплаты дает Участнику-1 право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке по правилам раздела 7 настоящего договора и действующим законодательством.

3.6. После подписания настоящего договора датой внесения платежей Участником-2 является дата поступления на счет (в кассу) Участника-1 перечисленных (уплаченных) средств.

**4. Права и обязанности участников.**

4.1. **Участник-1 вправе:**

4.1.1. требовать от Участника-2 оплаты квартиры в сроки и в объеме, установленные настоящим договором;

4.1.2. самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения целей настоящего договора и совершать эти действия;

4.1.3. в случае нарушения сроков и порядка уплаты цены договора, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. **Участник-1 обязан:**

4.2.1. в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом и после получения разрешений на ввод в эксплуатацию жилого дома передать квартиру Участнику-2 по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Обязанность передать квартиру возникает у Участника-1 только при условии полной оплаты Участником-2 Участнику-1 оплачиваемой площади и выполнения Участником-2 всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.2. сообщать Участнику-2 о возможности вмешаться в ход строительства третьих лиц или возникновении обстоятельств, существенно влияющих на ход строительства;

4.2.3. не менее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 6.1. настоящего договора, направить Участнику-2 сообщение о завершении строительства (создания) жилого дома (уведомление) в соответствии с договором о готовности квартиры к передаче, а также предупредить Участника-2 о необходимости принятия квартиры и о следующих последствиях бездействия Участника-2:

- при уклонении Участника-2 от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или отказе Участника-2 от принятия квартиры Участник-1 по истечении двух месяцев со дня, указанного в уведомлении передачи квартиры Участнику-2, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры (за исключением случая досрочной передачи квартиры). При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику-2 со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Участник-1 обладает сведениями о получении Участником-2 уведомления в соответствии с настоящим договором либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника-2 от его получения или в связи с отсутствием Участника-2 по указанному им почтовому адресу. При этом уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением по указанному Участником-2 почтовому адресу или вручено Участнику-2 лично под расписку. Принятие квартиры и оформление права собственности Участника-2 на квартиру может осуществляться уполномоченным представителем Участника-2 по Доверенности.

4.3. **Участник-2 вправе:**

4.3.1. досрочно выплатить цену договора;

4.3.2. при условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность квартиру.

4.4. **Участник-2 обязан:**

4.4.1. зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;

4.4.2. ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к жилому дому, систематически осуществлять контроль за ходом строительства жилого дома. Отсутствие письменных претензий со стороны Участника-2 относительно качества, хода строительства и т.д. означает согласие Участника-2 с ходом, порядком и качеством протекания строительства;

4.4.3. уплатить обусловленную настоящим договором цену;

4.4.4. оформить право собственности на квартиру в течение 1 (одного) месяца с момента подписания акта приема-передачи. В случае нарушения указанных в настоящем пункте сроков Участник-2 обязан уплатить Участнику-1 штрафную неустойку в размере 2 % от ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки и выплатить: 1) в полном объеме причиненные убытки (материальные потери Участника-1, вызванные просрочкой со стороны Участника-2; 2) сверх неустойки. При этом неустойка подлежит оплате на счет (в кассу) Участника-1, указанный в настоящем договоре;

4.4.5. в установленный в уведомлении срок прибыть в офис Участника-1 по адресу, указанному в настоящем договоре, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте уведомления, и принять квартиру путем подписания акта приема-передачи;

4.4.6. нести ответственность за содержание и охрану квартиры, нести риск случайной гибели или случайного повреждения квартиры и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг , в том числе электрической и тепловой энергии, воды, газа с момента подписания акта приема-передачи и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством;

4.4.7. своевременно письменно извещать Участника-1 об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск наступления неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Участника-2;

4.4.8. изготовить технический (кадастровый) паспорт на квартиру.

**5. Государственная регистрация договора и права собственности на квартиру.**

5.1. В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. В течение 30 (тридцати) рабочих дней после подписания настоящего договора Участники обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрационном органе.

5.3. Участник-1 со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

5.4. По окончании строительства право собственности Участника-2 на квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5.5. У Участника-2 при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме (перечень общего имущества отражен в проектной декларации, с которой ознакомлен Участник-2), которая не может быть отчуждена отдельно от права собственности на квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права долевой собственности на общее имущество.

**6. Сроки (строительства, приемки квартиры, гарантийный).**

6.1. Плановый срок ввода жилого дома в эксплуатацию: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6.1.1. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Срок передачи квартиры Участнику-2 является единым для всех участников долевого строительства, которым Участник-1 обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав жилого дома.

6.3. Гарантийный срок для квартиры равен 5 (пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня фактической передачи квартиры Участнику-2 (с момента подписания акта приема-передачи) на условиях настоящего договора.

6.3.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику-2 объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи о передаче объекта долевого строительства.

**7. Ответственность участников. Изменение и расторжение договора.**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Участник, не исполнивший своих обязательств или ненадлежащее исполнивший свои обязательства, обязан уплатить другому Участнику предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Участник-2 в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 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».

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) существенным нарушением требований к качеству квартиры признается изменение линейных геометрических параметров квартиры (либо помещений, входящих в нее) более чем на 2 метра либо площади всей квартиры более чем на 3 кв.м. Изменение указанных размеров определяется путем сравнения проектной декларации и данных по результатам обмера построенной квартиры.

7.2.1. По требованию Участника-2 настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 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».

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) под существенным изменением проектной документации создаваемого жилого дома понимаются изменения проекта, влекущие за собой изменение указанных параметров расположения квартиры, а именно, этаж, секция (подъезд,), указанных в п. 1.1. настоящего договора (за исключением номера квартиры). Все остальные изменения Участниками определяются как несущественные.

7.3. Участник-1 в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. настоящего договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения настоящего договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2.1. настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего договора обязан возвратить Участнику-2 денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, Участником-2. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником-2 денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего договора до дня их возврата Участником-1 Участнику-2. Если Участником-2 является гражданин, указанные проценты уплачиваются Участником-1 в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник-2 не обратился к Участнику-1 за получением денежных средств, уплаченных Участником-2 в счет цены настоящего договора и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Участник-1 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Участника-1, о чем сообщается Участнику-2 заказным письмом с уведомлением.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Участника-1 от исполнения настоящего договора, предусмотренных действующим законодательством, Участник-1 вправе расторгнуть настоящий договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику-2 в порядке, предусмотренном действующим законодательством, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником-2 такого требования, по наличии у Участника-1 сведений о получении Участником-2 предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего договора и о последствиях неисполнения такого требования или при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника-2 от его получения или в связи с отсутствием Участника-2 по указанному им почтовому адресу Участник-1 имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с п. 7.5.настоящего договора.

7.5. В случае одностороннего отказа Участника-1 от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.6. В случае одностороннего отказа Участника-1 от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Участник-1 обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником-2 в счет цены настоящего договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник-2 не обратился к Участнику-1 за получением денежных средств, уплаченных Участнику-1 в счет цены настоящего договора, Участник-1 не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Участника-1, чем сообщается Участнику-2 заказным письмом с уведомлением.

7.7. В случае нарушения Участником-1 предусмотренных п. 7.3. и 7.6. настоящего договора срока выплаты денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Участник-1 выплачивает Участнику-2 проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником-2. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем зачисления возврата Участником-1 денежных средств Участнику-2 или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Участником-1 Участнику-2 или дня зачисления части денежных средств в депозит нотариуса, если Участником-2 является гражданин, указанные проценты уплачиваются Участником-1 в двойном размере.

**8. Эксплуатационные платежи и управление общим имуществом.**

8.1. В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса ОРФ Участник-2 самостоятельно определяет способ управления домом.

8.2. Учитывая то, что Участник-1 фактически передает квартиру Участнику-2 в момент подписания акта приема-передачи квартиры и с этого момента Участник-2 осуществляет фактическое пользование указанной недвижимостью, в том числе имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду, газ и т.п. считается правомерным то, что Участник-2 обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому потреблению с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

8.3. Участник-2 обязуется заключить договор на пользование указанными коммунальными услугами:

- с Управляющей компанией на техническое обслуживание;

- с иными конкретными поставщиками ресурсов (коммунальных услуг) в случае, если в г. Ливны по существующей

практике (например, газ, телефон), данные ресурсы поставляют непосредственно до квартиры поставщики, осуществляющие предоставление таких услуг в соответствие с действующим законодательством.

**9. Прочие условия.**

9.1. После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между Участниками теряют силу.

9.2. Уступка Участником-2 прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При этом уступка прав требований по настоящему договору подлежит обязательной государственной регистрации и считается состоявшейся с момента такой регистрации.

9.3. Уступка Участником-2 прав требований по настоящему договору допускается с момента заключения настоящего договора до момента подписания Участниками акта приема-передачи лишь по письменному согласованию с Участником-1. В случае отсутствия такого согласования, соглашение об уступке права требования считается сторонами незаключенным и по окончании строительства квартира подлежит передаче Участнику-2.

9.4. Участник-2 не вправе производить в квартире какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи квартиры Участнику-2 по акту приема-передачи. В случае невыполнения Участником-2 вышеуказанного условия (выполнение работ, не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами Участник-2 обязуется в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановление конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы или возместить Участнику-1 стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния квартиры из средств, внесенных Участником-2 в качестве оплаты цены договора.

9.5. Участник-1 не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного Участником-2 или привлеченными им третьими лицами.

9.6. В случае возникновения споров обязательно соблюдение до судебного претензионного порядка.

9.7. Все уведомления и обмен корреспонденцией между Участниками производится в письменной форме путем получения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю Участника либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждого из Участников, указанным в настоящем договоре. При этом Участник является надлежаще уведомленным по истечении 10 (десяти) дней с момента даты на почтовом штемпеле квитанции об отправке письма.

9.8. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству жилого дома, в том числе привлечение других участников долевого строительства осуществляется Участником-1 самостоятельно.

9.9. Настоящий договор составлен в 4 (четырех) подлинных экземплярах, три из которых подаются в регистрирующий орган, а четвертый остается у Участника-1.

9.10. Стороны согласились, что вся информация, не касающаяся изменения проекта, индекса договорной цены, хода строительства, а также справочная информация размещается в газетах «Принт в Ливнах» и «Ливенская газета»

**10. Реквизиты и подписи сторон.**

**Участник-1:**

Общество с ограниченной ответственностью «Монтажстрой»

ОГРН 1075743000740, ИНН 5702009050, КПП 570201001

Юридический/почтовый адрес: 303850, Орловская область, г. Ливны, ул. Дружбы Народов, д. 126, корп. 2, офис 15,

тел.: 8(48677) 7-10-85

р/с 40702810001050000336 в Орловском филиале АКБ «Ланта-Банк» (ЗАО) г. Орел

к/с 30101810600000000725

Директор И. Н. Удалов

**Участник-2:**