**Договор № участия в долевом строительстве**

**многоквартирного жилого дома**

**по строительному адресу: Калининградская область,**

**город Светлогорск, улица**

г. Калининград \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года.

Общество с ограниченной ответственностью **«ГрандСтимул**», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Степаняна Норайра Размиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и соглашением сторон, Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок построить многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: **Калининградская область, г. Светлогорск, улица\_\_\_\_\_,** расположенный на земельном участке с кадастровым номером **\_\_\_\_\_\_\_\_,**  далее **«Объект»,** и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать в собственность **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Объект долевого строительства**,** а именночасть жилого дома в виде **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** квартиры (далее по тексту настоящего договора **«Квартира»**), **проектной** **площадью с холодными помещениями \_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_)** кв.м., расположенной на **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) этаже**, **секции № \_\_\_\_ (\_\_),** **со строительным номером** **№ \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),** (номер квартиры является условным и уточняется после составления экспликации на жилой дом), а Участник долевого строительства оплачивает своими личными денежными средствами согласно пункта 4.1. настоящего договора цену и принимает Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

 В случае увеличения или уменьшения размеров общей площади при обмере, стоимость Объекта не пересчитывается.

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании следующих документов:

 - Разрешение на строительство №39-518000-032-2016 МО выданного 09 июня 2016 года Администрацией Муниципального образования «Светлогорский район» Калининградской области, комитет архитектуры и строительства

- Строительство Дома осуществляется на земельном участке площадью \_\_\_\_\_\_\_\_кв.м. в Калининградской области, в городе Светлогорске, по улице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Вышеуказанный земельный участок, расположенный по адресу: Калининградская область, г. Светлогорск, ул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с кадастровым номером **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, площадью \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, правообладателем является: Муниципальное образование «Светлогорский район» Калининградской области, собственность, запись регистрации: 39-39-03/262/2010-515 от 16.09.2010. Соглашение об уступке прав и обязанностей от 11.08.2015 года. Дата регистрации: 31.08.2015 года. Номер регистрации: 39-39/003-39/015/009/2015. Договор аренды земельного участка № 37/08/2007 от 27.08.2007 года. Дата регистрации: 25.09.2007 года. Номер регистрации: 39-39-03/245/2007-920. Соглашение об уступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 07.08.2013 года. Дата регистрации: 28.10.2013 года. Номер регистрации: 39-39-03/059/2013-992. Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28.11.2013 года. Дата регистрации: 11.12.2012 года. Номер регистрации: 39-39-03/053/2013-676.

**-** Проектной декларации, размещенной в сети «Интернет» на сайте **www. grandstroy39.ru** от 16 августа 2016 года.

1.2. Срок окончания строительства объекта **до \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года**. Срок окончания строительства объекта может быть изменен только по соглашению сторон. При этом Застройщик вправе закончить строительство Объекта и передать квартиру Участнику долевого строительства в более ранний срок.

1.3. Состояние (техническое описание) квартиры определяется в Приложении №1, планировка квартиры и проектные характеристики определяются в Приложении №2.

**2. Обязательства сторон**

**2.1. Участник долевого строительства обязуется:**

2.1.1. Полностью уплатить Цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные ст. 4 настоящего Договора.

2.1.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи у Застройщика при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в порядке, установленном статьей 3 настоящего Договора.

2.1.3.Участник долевого строительства за свой счет осуществляет действия, необходимые для регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

2.1.4.Участник долевого строительства оплачивает дополнительные расходы по установке домофона в доме, изготовление технического плана, кадастрового паспорта на квартиру, постановку на кадастровый учет квартиры.

2.1.5. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Квартиры.

**2.2. Застройщик обязуется:**

2.2.1.Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства Объекта в соответствии с разработанной и утвержденной проектной документацией.

2.2.2. Своими силами или с привлечением других лиц построить Объект.

2.2.3. После окончания работ обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства **до 10 августа 2017 года.**

2.2.5.Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим договором.

2.2.6.В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п.1.2. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п.1.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. При этом изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком квартиры осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**3. Порядок передачи Квартиры**

3.1.Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи Квартиры.

3.2.Застройщик обязан в течение четырнадцати рабочих дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию известить Участника долевого строительства для приема Квартиры по передаточному акту.

3.3.Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта, а также получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и готовности Квартиры, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.4.Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем договоре, и требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

3.5.Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик, обязуется передать Участнику долевого строительства разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, не позднее чем через четырнадцать рабочих дней после получения такого разрешения, а также обязуется представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.6.В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку согласно Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004г.

3.7.Права требования на получение Объекта долевого строительства и оформления этого Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате цены настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора (в соответствии со ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

3.8.Гражданская ответственность Застройщика **за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве**, расположенного по адресу: Калининградская область, город Светлогорск, улица \_\_\_\_\_\_\_ застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания»**.**

**4. Цена договора, сроки и порядок расчетов**

4.1. **Цена договора** составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей и не может быть изменена.

4.1.1. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится в следующем порядке:

* **Сумму** в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** рублей Участником долевого строительства вносится на расчетный счет или в кассу Застройщика после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области.

4.1.2.Оплата Участником долевого строительства производится денежными средствами путем перечисления их на расчетный счет Застройщика и (или) внесения в кассу Застройщика.

Моментом оплаты Цены договора (либо моментом оплаты соответствующего платежа) признается сторонами день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика в полном объеме (либо в размере соответствующего платежа).

4.1.3. Цена договора в полном объеме оплачивается Участником долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.1.4.В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку согласно Федеральному закону РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

**5. Стоимость услуг Застройщика**

5.1 Стоимость услуг Застройщика (вознаграждения), оплачиваемых Участником долевого строительства в рамках настоящего договора, составляет 4,0 (четыре целых) процента от цены договора. Указанная стоимость включена в цену договора (п. 4.1. настоящего договора) (ст.5 п. 1, ст. 18 п. 2 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

**6. Гарантии качества объекта**

6.1.Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, в том числе «Квартиру» (п.п. 1.1) качество которых соответствует условиям настоящего договора, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания Участника долевого строительства и членов его семьи, Участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездное устранение недостатков в разумный срок.

6.3.В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов согласно Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.4. Гарантийный срок для Объекта составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.5.Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик обязуется в разумный срок устранить такие недостатки за свой счет, за исключением случаев переделок Объекта или повреждения Участником долевого строительства. Перечень и сроки устранения таких недостатков оформляется двусторонним актом.

6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

**7. Ответственность сторон**

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

7.1.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный настоящим договором срок.

7.1.2. Прекращения или приостановления строительства Объекта, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства.

7.1.3.Существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размера Квартиры.

7.1.4. Неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 6.2. настоящего договора.

7.1.5. В иных предусмотренных настоящим договором случаях.

7.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора в соответствии с пунктом 7.1. настоящего договора Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему договору согласно Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

7.3.Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату заключения Договора участия в долевом строительстве указанный в нем Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен какими- либо правами третьих лиц, не находится под арестом, свободен от долгов и иных обязательств, в споре и под запретом не состоит, или каким-либо иным образом не обременен, а также отсутствуют права требования третьих лиц на получение его в собственность по окончании строительства.

**8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, иные стихийные бедствия) и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

8.2.При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанных в пункте 8.1. настоящего договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление. Срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

**9. Разрешение споров между сторонами**

9.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом по требованию любой из сторон настоящего договора возникшие договоренности фиксируются дополнительным соглашением сторон (или протоколом), становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2.Если спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, невозможно разрешить сторонами в порядке переговоров, то возникший между сторонами спор разрешается в суде общей юрисдикции в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10. Уступка прав требований**

10.1.Участник долевого строительства имеет право передать свои права по настоящему договору третьим лицам путем заключения Договора уступки прав требований (далее – «Договор уступки прав требований»).

10.2. Право переуступки осуществляется только после 100% оплаты по договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии письменного согласия Застройщика. При этом права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

10.3. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.4. Уступка прав требований и перевод долга Участником долевого строительства новому участнику долевого строительства не допускается в случае отсутствия письменного согласия Застройщика.

10.5. Уступка прав требований и перевод долга по настоящему договору, совершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

10.6. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10.7. Государственная регистрация Договора уступки прав требований осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

**11. Прочие условия**

11.1. Посещение строительной площадки запрещено во время проведения строительно-монтажных работ на объекте и проведения отделочных процессов по нормам безопасности. При проведении отделочных работ посещение строительной площадки возможно только при согласовании с Застройщиком на посещение объекта и возможностью представителя генерального подрядчика обеспечить сопровождения на объекте, но не более одного раза в три месяца.

11.2.Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и действует до момента надлежащего исполнения сторонами всех своих обязательств по настоящему договору.

11.3. Настоящий договор Участник долевого строительства обязан сдать на регистрацию в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в течение пятнадцати рабочих дней с момента подписания настоящего договора.

11.4. Расторжение настоящего договора в результате внесудебного одностороннего отказа Участника долевого строительства возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.5.В случае просрочки Участником долевого строительства внесения единовременного платежа, установленного в п.4.1.1. настоящего договора в течение более чем два месяца либо систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных в 4.1.1. настоящего договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения Участником долевого строительства установленного настоящим договором платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст.9 Федерального Закона от 31.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

11.6. Стороны по настоящему договору пришли к соглашению, что данный договор является договором долевого участия в строительстве и в случае не достижения согласия по спорным вопросам, стороны будут руководствоваться только теми положениями, которые предусмотрены данным договором, а также действующим законодательством РФ, регулирующим соответствующие виды договоров.

11.7. После подписания настоящего договора теряют юридическую силу все предварительные переговоры, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях, предметом которых являлись отдельные аспекты данного договора и совместные решения по настоящему договору.

11.8. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащими уполномоченными на то представителями сторон.

11.9. Любое уведомление по настоящему договору дается в письменной форме и отправляется заказным письмом.

11.10.По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте настоящего договора, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.11. Приложения №1, №2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и подписываются сторонами при подписании настоящего Договора.

11.12. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. **Подписи сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
|  **ООО «ГрандСтимул»,** |  |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Степанян Н.Р. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Приложение № 1**

 **к Договору № участия в долевом строительстве**

Характеристики и перечень опций, предусмотренных при передаче в собственность

Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства

 расположенного в Многоквартирном доме

**(доме № по ГП, секция № , квартира № )**

по адресу: ул. в Калининградской области г. Светлогорска.

Общие характеристики

Материалы:

|  |  |
| --- | --- |
| Стены:Фасад:Окна:Кровля | Согласно проекту;Декоративная штукатурка с покраской;Стеклопакет (металлопластик);Металлочерепица, конструктивные элементы  |

Внутренняя отделка:

|  |  |
| --- | --- |
| * Полы
* Стены
* Потолки
 | Цементно-песчаная стяжка; Оштукатуренные;Заделка швов.  |

Отопление:

 - Автономный двухконтурный газовый котел (стоимость котла и его установка оплачиваются отдельно).

* Радиаторы плоские типа Purma;
* Газовый счетчик;
* Внутренняя разводка в соответствии с проектом.

Водоснабжение:

* Водомерный счетчик;
* Внутренняя разводка в соответствии с проектом.

Канализация

* Внутренняя разводка в соответствии с проектом.

Электроснабжение:

* Электрический счетчик.
* Внутренняя разводка в соответствии с проектом.

Благоустройство: согласно проекта.

Входная дверь – металлопластик.

**Приложение № 2**

 **к Договору № участия в долевом строительстве**

**от .**

 **Схема расположения и план Объекта долевого строительства.**

**(доме № по ГП, секция № , квартира № )**

по адресу: ул. в Калининградской области г. Светлогорска.

