**ДОГОВОР № \_/Д3-\_\_**

**участия в долевом строительстве**

Город Вологда «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ВолСтройТранс»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

**1. Термины и определения**

1.1. «Участник» – участники долевого строительства, денежные средства которых привлекаются Застройщиком для строительства многоквартирного дома, для возмещения затрат на такое строительство, на основании настоящего договора.

1.2. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, для возмещения затрат на такое строительство, на основании полученного разрешения на строительство.

Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной 28 апреля 2016 года в сети Интернет по адресу: <http://st-35.ru/>.

Изменения данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.3. «Многоквартирный дом» – Строительство комплекса жилых домов по адресу: Вологодская область, Вологодский район, п. Майский, жилой дом № 3, строительство которого осуществляется Застройщиком с привлечением денежных средств Участников (далее по тексту договора – «Многоквартирный дом»). Многоквартирный дом возводится трёхэтажным, 4-х секционным, сорока двух квартирным, располагается по адресу: Россия, Вологодская область, Вологодский муниципальный район, Майское сельское поселение, поселок Майский.

Параметры многоквартирного дома:

Общая площадь – 2 393 м2.

Наружные стены – крупноформатные керамические камни по ГОСТ 530-2012 размеры 250\*219\*440 мм с облицовочным слоем из керамического кирпича 120 мм. Внутренние стены – крупноформатные керамические поризованные блоки по ГОСТ 530-2012 размеры 250\*219\*380 мм. Внутренние стены с вентиляционными каналами – полнотелый керамический кирпич 380 мм и 640 мм. Перегородки внутриквартирные – пазогребневые плиты по ТУ 5742-007-16415648-98, 667\*500\*100 мм.

Класс энергетической эффективности – «В» (Высокий).

По данным СП 14.13330.20 интенсивность сейсмических воздействий в районе «Участка» составляет 5 баллов на картах ОСР-97-А (объекты массового строительства), ОСР-97-В (объекты повышенной ответственности) и ОСР-97-С (особо ответственные объекты).

Многоквартирный дом расположен на земельном участке с К№ 35:25:0501037:1461 площадью 4049 кв.м, по адресу: Вологодская область, Вологодский район, находящемся в собственности Застройщика, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» июня 2014 года сделана запись регистрации № 35-35-01/527/2014-884. Право собственности Застройщика подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от «03» июня 2014 года, серии 35-АБ № 675763 выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

1.4. «Объект долевого строительства», «Квартира» – объект долевого строительства в виде жилого помещения, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартиры № \_\_\_\_** по проекту, площадью **\_\_\_\_** кв.м. (далее по тексту договора - «площадь»), расположенной на **\_\_\_** этаже, подлежащей передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящая в состав указанного Многоквартирного дома (далее по тексту договора – «Квартира»).

Проектная общая площадь Квартиры составляет \_\_\_\_ кв.м., кроме того имеющейся в ней лоджии площадью \_\_\_ кв.м. (с применением понижающего коэффициента 1/2).

Проектная жилая площадь Квартиры составляет \_\_\_\_ кв.м.

План Квартиры указан в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.5. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, а ровно соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям, установленным законодательством РФ.

1.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади Квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.7. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках настоящего Договора для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе на погашение целевых кредитов, целевых займов и процентов по ним и денежных затрат на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

1. **Предмет договора**

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, передать указанную в пункте 1.4. настоящего Договора Квартиру Участнику, а Участник обязуется уплатить Застройщику Цену Договора и принять Квартиру по акту приёма-передачи при наличии у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Строительство Многоквартирного дома ведётся Застройщиком на основании разрешения на строительство № 35-RU 35508318-9-2016 выданного 25 апреля 2016 года Администрацией Вологодского муниципального района.

2.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику, при этом:

- гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приёма-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме,

- гарантийный срок на оборудование, не являющееся технологическим или инженерным, а равно на материалы и комплектующие, гарантийный срок которых установлен изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**3. Цена договора, расчеты по договору**

3.1. Цена договора (с учетом стоимости планируемой площади Квартиры и стоимости имеющейся в ней лоджии с коэффициентом 1/2) составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей**.

Указанная сумма подлежит изменению только в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

Цена 1 (одного) кв. метра площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора является окончательной, но она будет уточнена сторонами на основании:

- данных обмеров Квартиры, согласно технического плана на Многоквартирный дом, выданного кадастровыми инженерами.

3.3. Средства, затраченные Застройщиком, на приобретение земельного участка под строительство Многоквартирного дома входят в цену настоящего договора.

3.4. Оплата Участником цены Договора производится в рублях путём внесения (перевода) Участником денежных средств на расчётный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

Назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_/Д3-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_».

Факт оплаты Участником цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности Участника по оплате всей цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. Оплата цены договора, указанная в пункте 3.1. настоящего договора, производится Дольщиком путем внесения денежных средств на открытый Дольщиком счет эскроу в Публичном Акционерном Обществе «Сбербанк России» местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 160035, г. Вологда, ул. Предтеченская, 33, зарегистрированного Центральным Банком Российской Федерации 16.08.2002. Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк. Реквизиты: к/с № 30101810900000000644 в ГРКЦ ГУ ЦБ по Вологодской области, БИК 041909644 (далее - "уполномоченный банк") в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, но не ранее дня регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

Расходы, указанные в подпункте 3.2 договора, Дольщик возмещает Застройщику путем внесения денежных средств на счет эскроу после окончания строительства Объекта до момента подписания акта приема-передачи Квартиры. В случае, если к моменту перечисления денежных средств договор счета эскроу будет прекращен в связи со сдачей Объекта в эксплуатацию, Дольщик вносит денежные средства на счет Застройщика, указанный в реквизитах настоящего договора.

3.6. В случае, если по результатам обмеров, проведённых органом технической инвентаризации, отклонение Проектной площади Объекта долевого строительства от Фактической площади не превышает 1 (одного) кв.метра, то перерасчёт цены Договора не производится. Если такое отклонение превышает 1 (один) кв. метр, Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства пропорционально стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

Если Фактическая площадь Объекта строительства превышает Проектную площадь, Участник производит доплату, если Проектная площадь Объекта долевого строительства превосходит Фактическую площадь, Застройщик осуществляет возврат разницы, получившейся в результате перерасчёта стоимости Объекта долевого строительства. В случае превышения Фактической площади Объекта над Проектной площадью, Участник вносит денежные средства в кассу или перечисляет на расчетный счет Застройщика до подписания акта-приема передачи. В случае превышения Проектной площади над Фактической площадью Объекта Застройщик производит возврат денежных средств Участнику в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения от Участника заявления и реквизитов для перечисления денежных средств. Указанное изменение не является изменением цены Договора и не требует дополнительного соглашения сторон.

Застройщик не производит перерасчет вследствие уменьшения площади Квартиры, вызванной внесением по инициативе Участника изменений в проектную документацию и (или) выполнением строительно-монтажных работ, не предусмотренных проектом и проводимых по инициативе Участника.

3.7. Участник компенсирует Застройщику документально подтверждённые расходы, понесённые в связи с регистрацией настоящего Договора и последующей регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.8. Участник обязуется оплачивать расходы Застройщика на изготовление (заказ и получение) документов технического учёта, в том числе за оформление технического паспорта Квартиры, экспликации, поэтажного плана и иных документов, которые в соответствии с законодательством необходимы для регистрации права собственности Участника на Квартиру или произвести указанные действия самостоятельно и за свой счет. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливается органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда.

3.9. Все изменения в проектной документации, выполненные по письменной заявке Участника, оплачиваются Участником отдельно. Все изменения, внесенные в проектную документацию по инициативе Застройщика, считаются согласованными с Участником.

3.10. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг после ввода жилого дома в эксплуатацию Застройщик передает жилой дом на баланс управляющей организации.

Участник настоящим договором письменно выражают согласие на выбор способа управления Многоквартирным домом – управление управляющей организацией с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Управляющая организация с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до выбора иного способа управления Многоквартирным домом или иной управляющей организации на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме осуществляет управление и эксплуатацию Многоквартирным домом.

После передачи жилого дома на баланс эксплуатирующей организации, Участники самостоятельно несут расходы по эксплуатации Квартиры и общего имущества жильцов Многоквартирного дома на основании действующих расценок, подписывает с эксплуатирующей организацией соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

3.11. Вознаграждение Застройщика определяется как разница между суммой средств, полученных от Участников, и фактическими затратами на строительство. По окончании строительства, экономия денежных средств, образовавшихся как разница между итоговыми взносами Участников по договорам участия в долевом строительстве и стоимостью строительства, остается в собственности Застройщика.

**4. Права и обязанности сторон**

4.1. Права и обязанности Застройщика.

4.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Квартиру; Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит. Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п. 5.1. настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а так же с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию (разрешении, допуск), в том случае если наличие лицензии (разрешения, допуска) обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

4.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.4. Застройщик имеет право досрочно исполнять свои обязательства по передаче Участникам Квартиры (при наличии соответствующего разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и при условии полного расчета Участников с Застройщиком по окончательной цене Договора).

4.2. Права и обязанности Участника.

4.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном в п.п. 3.4. и 3.5. настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения проектной и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

4.2.2. Участник обязуется принять Квартиру от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные разделом 6 настоящего Договора.

4.2.3. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

4.2.4. До регистрации права собственности на Квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры.

**5. Уступка прав требования по Договору**

5.1. Уступка прав требования по настоящему Договору осуществляется Участником на основании соответствующего договора, только после оплаты Участником Цены Договора в полном объёме, либо, с согласия Застройщика, единовременно с переводом долга.

5.2. Уступка прав требования может быть осуществлена Участником только при письменном уведомлении Застройщика.

5.3. Уступка прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи Квартиры и подлежит государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ.

5.4. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

5.5. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 5.4. Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6. Передача Объекта долевого строительства**

6.1. Застройщик обязуется завершить строительство Многоквартирного дома до «01» августа 2023 года.

Квартира будет передана Участнику не позднее «01» октября 2023 года.

6.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приёма-передачи, неотъемлемой частью которого является инструкция по эксплуатации жилого дома.

Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Стороны согласовали досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

6.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.4. Приёмка квартиры Участником должна быть осуществлена в течение 3 (трех) календарных дней с момента её начала и подтверждена подписываемым сторонами актом приёма-передачи.

6.5. При нарушении Участником сроков, определённых п.п. 6.3. 6.4. Договора, Квартира считается переданной Участнику, о чём Застройщиком составляется соответствующий односторонний акт.

6.6. Застройщик обязуется в двухмесячный срок после завершения окончательных расчётов с Участником и подписания акта приёма-передачи, подготовить и представить Участнику документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру. Участник обязуется в срок не позднее 120 календарных дней, с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства.

6.7. Участник несёт бремя оплаты технического и коммунального обслуживания Квартиры, а равно технического и коммунального обслуживания дома и придомовой территории с момента подписания акта приёма-передачи.

Участник обязуется оплатить затраты, понесённые Застройщиком по техническому и коммунальному обслуживанию дома и придомовой территории с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры на основании выставленного Застройщиком счёта.

Оплата должна быть произведена в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения Участником счёта.

6.8. Срок завершения строительства Многоквартирного жилого дома может быть изменён при следующих обстоятельствах: необходимость внесения изменений в проект, обусловленная причинами технического характера, невозможность ведения строительных работ по причине метеорологической обстановки либо в результате действий третьих лиц, нарушение участниками долевого строительства обязательств по внесению платежей, а так же при наступлении иных объективных обстоятельств, возникших не по вине Застройщика и требующих дополнительных затрат времени и (или) средств.

6.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приёма-передачи Квартиры в соответствии с п.п. 6.2.-6.4. или п. 6.5. настоящего Договора.

6.10. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме Цены Договора и подписания акта приёма-передачи Квартиры.

6.11. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Квартиры.

6.12. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ от 13 июля 2015 года «О государственной регистрации недвижимости».

У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Стороны согласились передаточный акт на общее имущество в Жилом доме не составлять.

6.13 В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в указанный в пункте 6.1. настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

**7. Расторжение Договора, ответственность Сторон**

7.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором на два месяца;

- существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Объекта долевого строительства;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и(или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования;

7.2. По требованию участника долевого строительства Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

- существенного изменения проектной документации по указанному жилому дому, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома;

- в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях.

7.3. В случае расторжения Договора Участником по основаниям, предусмотренным п. 7.1. Договора, денежные средства, полученные Застройщиком по Договору, подлежат возврату Участнику в течение двадцати рабочих дней с момента расторжения. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2. Договора, денежные средства, полученные Застройщиком по Договору, подлежат возврату Участнику в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, а также подлежат уплате проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

7.4. В случае расторжения Договора Участником по иным основаниям, прямо не предусмотренным Договором, Участник, по инициативе которого расторгается Договор, обязуется уплатить Застройщику 10% (десять процентов) от цены Договора.

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производится Участником путём единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа на срок более 2 (двух) месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.6. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путём внесения платежей в предусмотренный Договором период, то систематическое (более чем три раза в течение двенадцати месяцев или единожды на срок более двух месяцев) нарушение срока совершения платежа является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.7. В случаях указанных в п.п. 7.5. и 7.6. Застройщик направляет или вручает под расписку Участнику письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности и о последствиях неисполнения данного требования.

При неисполнении Участником указанных требований по истечении тридцати календарных дней с момента получения Участником предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Возврат денежных средств Участника осуществляется Застройщиком в сроки, установленные действующим законодательством. Моментом расторжения будет считаться день направления Участнику Застройщиком соответствующего уведомления об одностороннем отказе в исполнении договора.

7.8. В случае нарушения установленного Договором срока совершения платежа (уплаты Цены Договора) Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, допустившая такое нарушение, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки и возместить в полном объёме причинённые убытки сверх неустойки.

**8. Заключительные положения**

8.1. Участник настоящим подтверждает, что ознакомлен с разрешением на строительство, проектной декларацией, лицензией подрядчика, информацией о Застройщике, информацией о проекте строительства, технико-экономическим обоснованием проекта строительства Многоквартирного жилого дома, а также иными документами.

Стороны обязуются в течение одного месяца с момента подписания произвести необходимые действия и представить надлежащие документы, обязательные для регистрации Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке установленном действующим законодательством РФ.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в двухстороннем порядке, в письменной форме и считаются заключёнными с момента государственной регистрации их органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. Обо всех изменениях почтовых, платежных и иных реквизитах стороны обязаны заказным письмом с уведомлением извещать друг друга в течение десяти дней с момента наступления таких изменений.

8.4. Застройщик направляет всю корреспонденцию Участнику по адресу, указанному в Договоре. При невозможности вручения корреспонденции (возврат почтового отправления), любая направленная в адрес Участника корреспонденция считается направленной и безусловно принятой Участником.

8.5. В период действий непреодолимой силы стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, а также запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора.

8.6. К отношениям Сторон в части, не урегулированной настоящим Договором, применяются нормы действующего в Российской Федерации законодательства об участии в долевом строительстве объектов недвижимости. Стороны подтверждают, что при заключении настоящего Договора они принимают на себя как обязательства, предусмотренные настоящим Договором, так и обязательства, не указанные в нём, но возложенные на стороны долевого строительства Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.7. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами своих обязательств.

8.8. Настоящий договор составлен и подписан Сторонами в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Застройщика, один для Участника и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**9. Реквизиты сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ООО «ВолСтройТранс»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **Участник**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение № 1

к Договору **№ \_/Д3-\_\_** участия в долевом строительстве

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года.

**Техническая характеристика Объекта долевого строительства**

**Общество с ограниченной ответственностью «ВолСтройТранс»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , действующего на основании \_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», подписали настоящее Приложение № 1, являющееся неотъемлемой частью Договора № \_/Д3-\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года и определяющее нижеследующие характеристики Квартиры в Многоквартирном доме:

1. Архитектурно-конструктивные параметры:

1.1. Номер квартиры: \_\_\_

1.2. Этаж: \_\_

1.3. Общая площадь жилого помещения – \_\_\_\_ кв. м. (без учёта площади лоджии)

Площадь квартиры с учетом лоджии \_\_\_\_\_ кв.м., в том числе:

площадь лоджии \_\_ кв.м. (с применением понижающего коэффициента 1/2);

площадь коридора \_\_\_\_ кв.м.;

площадь жилой комнаты \_\_\_ кв.м.;

площадь кухни \_\_\_ кв.м.;

площадь санузла \_\_\_\_ кв.м.

1.4. Монтажная высота помещения – 2,7 м (+/- 0,05м)

Указанные площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации.

2. Техническое состояние:

Выполнение отделочных работ не предусмотрено.

Выполняются следующие работы: электротехнические работы, штукатурные работы, устройство цементной стяжки полов, затирка рустов на потолочных плитах, монтаж систем водоснабжения, монтаж систем отопления (двухтрубная горизонтальная поквартирная), установка радиаторов отопления, установка окон и входной двери, установка газовой плиты, установка счетчика холодной воды.

**План Квартиры**

отображается в графической форме местоположение квартиры на этаже многоквартирного жилого дома

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник** |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |