**ПРОЕКТ**

**Договор №**

**участия в долевом строительстве**

Город Ливны Орловской области

две тысячи двадцать второго года

*Застройщик*  - **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройдом»,** ИНН: 5702010753, ОГРН: 1115743000185, зарегистрировано 26.04.2011 г., Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №3 по Орловской области, КПП: 570201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Орловская область, город Ливны, ул. Железнодорожная, 10-а (десять – «а»), в лице директора Жиронкина Максима Леонидовича, действующего на основании Устава и

*Участник долевого строительства* - **гр.** года рождения, место рождения:, пол:, гражданство: , паспорт, выдан г., зарегистрирован по адресу:, 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* являются 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. на этаже многоквартирного жилого дома (далее – «*Квартира»).* По проекту Квартира имеет лоджию площадью кв.м., площадь лоджии учитывается с коэффициентом 0,5.

Описание и основные характеристики объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане, создаваемого дома указано в Приложении № 1, 2 к настоящему договору.

1.2. По настоящему договору Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику Общую площадь Квартиры, а также площадь лоджии. Сумма Общей площади Квартиры и площади лоджии в дальнейшем по настоящему договору именуется *Оплачиваемая Площадь*. Оплачиваемая Площадь по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту.

1.3. При расхождении данных Оплачиваемой Площади и данных технического паспорта, составленного органом технической инвентаризации по окончании строительства производится перерасчет Цены договора исходя из фактической площади по данным технического паспорта и цены, действующей на момент заключения настоящего договора.

2.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 жилой дом, в состав которого входит Квартира по строительному адресу: Орловская область, г. Ливны ул. Денисова, 23, (далее - *«Жилой дом»)* и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре Цену и принять в собственность Квартиру по правилам настоящего договора. Строительство многоквартирного жилого дома, в состав которого входит квартира, осуществляется на основании разрешения на строительства № 57-302000-1-2022, на земельном участке площадью 2954,00 кв.м., с кадастровым номером 57:26:0010409:2820.

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

2.3. Информация о деятельности Застройщика и проектная декларация размещены в сети «Интернет» на сайте stroydom57.ru и в Единой информационной системе жилищного строительства (www.НАШ.ДОМ.РФ).

3.ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ

3.1. *Цена договора* на дату заключения договора составляет () рублей 00 копеек, которая состоит из стоимости общей площади квартир из расчета рублей 00 копеек за 1 кв.м. и стоимости лоджии из расчета рублей 00 копеек за 1 кв.м.

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 инфраструктуры.

- возмещение затрат на производство в Квартире следующих видов отделочных работ: установка входной двери, оштукатуривание стен, гидроизоляция по санузлу и ванной, внутренняя разводка инженерных сетей (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции), монтаж двухконтурного котла с обвязкой.

- оплату иных услуг застройщика.

Отделочные работы сверх тех, что предусмотрены настоящим пунктом, производятся на основании отдельного договора, заключенного между Участниками.

Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Квартиру осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

3.3. Оплата цены настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в установленный договором период в безналичном порядке на счет эскроу в ПАО «Сбербанк», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу‐агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1.Банк эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03. (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

3.3.2.Депонент:

3.3.3.Размер депонируемой суммы:

3.3.4.Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройдом»,** ИНН 5702010753, ОГРН 1115743000185, зарегистрировано 26.04.2011 г., Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 3 по Орловской области, КПП 570201001; адрес (местонахождение) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Россия, Орловская область, город Ливны, ул. Железнодорожная, д.10А.

3.3.5.Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.3.6.При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика: номер расчетного счета 40702810447000000242 в Орловском отделении № 8595 г. Орел, корреспондентский счет: 30101810300000000601, БИК: 045402601, ИНН: 5702010753, КПП: 570201001, ОГРН: 1115743000185, ОКПО: 67123781.

3.4.Оплата цены Договора осуществляется в следующем порядке:

- сумму в размере рублей, Участник долевого строительства обязуется внести в течение () рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Орловской области.

3.5.Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.6. В случае нарушения обязательств по внесению платежа (по правилам п. 3.3,3.4. настоящего договора) в том числе просрочки платежа, на просроченную сумму начисляется неустойка в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки . Неустойка начисляется со дня, следующего за днем, в который Участник долевого строительства обязан согласно п. 3.4. настоящего договора оплатить стоимость Оплачиваемой Площади за каждый день просрочки. При этом сумма, уплаченная Участником долевого строительства направляется, прежде всего, на погашение неустойки, затем на погашение остальных финансовых обязательств Участника.

3.7. Датой внесения платежей Участником долевого строительства является дата поступления денежных средств в Банке на счет эскроу Участника долевого строительства.

3.9. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

3.10. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

4.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ

**4.1.Застройщик вправе:**

4.1.1требовать от Участника долевого строительства оплаты Квартиры в сроки и в объеме, установленные настоящим договором:

1. самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия.
2. в случае нарушения сроков и порядка уплаты Цены договора, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, расторгнуть настоящий договор по правилам, предусмотренным действующим законодательством и настоящим договором.

**4.2.Застройщик обязан:**

4.2.1. в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Квартиру Участнику долевого строительства по *Акту приема-передачи* в порядке, предусмотренном настоящим договором. При этом допускается досрочное исполнение Участником-1 указанной обязанности по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Обязанность передать Квартиру возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Участником долевого строительства Застройщику Оплачиваемой площади и выполнения Участником долевого строительства всех иных обязательств по правилам настоящего договора.

4.2.2.сообщать Участнику долевого строительства о возможности вмешательства в ход строительства третьих лиц или возникновении других 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 долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома (Уведомление) в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о следующих последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

**4.3. Участник долевого строительства 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 долевого строительства** обязан:

4.4.1ознакомиться с проектной декларацией, относящейся к Жилому дому. Отсутствие письменных претензий со стороны Участника долевого строительства относительно качества, хода строительства и т.д. означает согласие Участника долевого строительства с ходом, порядком и качеством проведения строительства.

4.4.2. уплатить обусловленную настоящим договором Цену.

4.4.3.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 долевого строительства обязан уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери Застройщика вызванные просрочкой со стороны Участника долевого строительства) сверх неустойки. При этом неустойка подлежит оплате на счет (в кассу) Застройщика, указанный в настоящем договоре.

* + 1. в установленный в Уведомлении срок прибыть в офис Застройщика по адресу: Орловская область г. Ливны ул. Железнодорожная 10-А с комплектом необходимых документов, указанных в тексте уведомления, соглашением с управляющей организацией в порядке раздела 8 настоящего договора, и принять Квартиру путем подписания Акта приема-передачи.

1. 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.
2. своевременно письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае не сообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Участника долевого строительства.

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

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

5.2. Стороныобязаны совершать все необходимые действия для государственной регистрации договора *долевого участия*.

5.3.По окончании строительства право собственности *Участника долевого строительства* на квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218-ФЗ « О государственной регистрации недвижимости».

5.4. У Участника долевого строительствапри 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 ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6.СРОКИ (СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРИЕМКИ КВАРТИРЫ, ГАРАНТИЙНЫЙ)

6.1 *Плановый срок* ввода Жилого дома в эксплуатацию январь 2025 г.

6.2.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 один месяц 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.

6.3. *Срок передачи* Квартиры Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию (со срока, указанного в п.6.1. настоящего договора).

При этом в случае неявки Участника долевого строительства для приемки Квартиры (п.4.4.4. настоящего договора), либо немотивированного отказа (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки Квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством вины Застройщика в каких-либо действиях (бездействиях) по настоящему договору), либо непредставление необходимых документов согласно п.4.4.4. настоящего договора (т.е. в случаях ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств) Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Квартиры. Кроме того, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику дополнительный штраф (помимо штрафной неустойки по п. 4.4.3. настоящего договора) за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по приемке Квартиры в сумме **10 МРОТ** и возместить все убытки Застройщика, в том числе убытки, связанные с оплатой коммунальных платежей и содержанием Квартиры. При этом убытки исчисляются с момента, когда согласно Уведомления Участник долевого строительства обязан прибыть к Застройщику для приемки Квартиры. Взыскание Участником-1 с Участника долевого строительства указанных убытков не лишает Застройщика права расторгнуть настоящий договор за неисполнение Участником долевого строительства обязательств по правилам раздела 7 настоящего договора.

6.4.*Гарантийный срок* для Квартиры равен 5 (пяти) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня фактической передачи Квартиры Участнику долевого строительства (с момента подписания Акта приема-передачи) на условиях настоящего договора.

6.5. *Гарантийный срок* на внутреннее инженерное оборудование Квартиры равен 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется по правилам, установленным в п.6.4. настоящего договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УЧАСТНИКОВ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1.В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязан уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом для целей настоящего договора (настоящего пункта договора) существенным нарушением проектной документации многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, признается изменение площади Квартиры не более 5 процентов от общей площади Квартиры. Изменение указанных размеров определяется путем сравнения данных проектной документации и данных по результатам обмера построенной Квартиры органом технической инвентаризации.

7.2.1 .По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных настоящим договором и Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и 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, подъезд, указанных в п. 1.1. настоящего договора (за исключением номера Квартиры). Все остальные изменения Участниками определяются как несущественные.

7.3. Застройщик в случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в п.п. 7.2.,7.2.1.настоящего договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет оплаты цены настоящего договора в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

7.5.В случае одностороннего отказа Застройщика 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 либо вручено лично под роспись.

7.6. Во всех иных случаях, не предусмотренных настоящим договором, Участники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

**8.** ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1.По согласованию с Участником долевого строительства и в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ в качестве эксплуатирующей организации - Управляющей организации, обслуживающей Жилой дом, относящийся к настоящему договору, выбрано Общество с ограниченной ответственностью «УК Стройинвест».

8.2.Учитывая то, что Застройщик фактически передает Квартиру Участнику долевого строительства в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры и с этого момента Участник долевого строительства осуществляет фактическое пользование указанной Квартирой, в том числе имеет реальную возможность потреблять электрическую, тепловую энергию, воду газ и т.п., то является правомерным то, что Участник долевого строительства обязуется оплачивать оказываемые ему услуги по фактическому пользованию с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

8.3. Участник долевого строительства обязуется заключить Договор на пользование указанными коммунальным услугами:

- с Управляющей организацией. При этом данный договор Участник долевого строительства обязан заключить на момент подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры. При этом фиксируются показания приборов учета потребляемых ресурсов.

- помимо Управляющей организации - с конкретными поставщиками ресурсов, осуществляющими предоставление таких услуг в соответствии с действующим законодательством, в случае, если по сложившейся практике данные ресурсы (например, газ, электроэнергия, телефон) поставляют непосредственно до Квартиры.

9.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

9.3.Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему договору допускается с момента заключения настоящего договора до момента подписания Участниками Акта приема-передачи Квартиры лишь по письменному согласованию с Застройщиком. В случае отсутствия такого согласования соглашение об уступке права требования признается сторонами незаключенным и по окончании строительства Квартиры подлежат передаче Участнику долевого строительства.

9.4.Участник долевого строительства не вправе производить в Квартире какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению её проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникации, специальных работ до передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

В случае не выполнения Участником долевого строительства вышеуказанного условия (выполнение работ, не предусмотренных утвержденным проектом) или привлеченными им лицами, Участник долевого строительства обязуются в течение 10(десяти) календарных дней с момента предъявления требования об устранении самовольных работ (то есть восстановления конструкций и коммуникаций в первоначальное проектное положение) устранить самовольные работы (то есть восстановить конструкции и коммуникации в первоначальное проектное положение) или возместить Застройщику стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния Квартиры. Застройщик вправе удержать стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния Квартиры из средств, внесенных Участником долевого строительства в качестве оплаты Цены договора.

Застройщик 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 их эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Стороны не несут ответственности друг перед другом в случае наступления форс – мажорных обстоятельств.

9.5. В случае возникновения споров обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка. Во избежание неясностей Участники договорились, что возникшие из настоящего договора споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

9.6. Подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства:

- дает свое согласие на залог права собственности земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и последующий залог строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, банкам и иным кредитным организациям в соответствии с условиями заключенных кредитных договоров, в порядке установленном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г. и Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Участник долевого строительства согласен с тем, что уведомление Участника долевого строительства о заключении последующего залога осуществляется Застройщиком путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Застройщика указанном в п. 2.3 настоящего Договора и является надлежащим способом уведомления.

- дает свое согласие на раздел/ объединение/ выделение/ формирование нового земельного участка, уменьшение/увеличение и межевание земельного участка. Образование земельных участков производится по усмотрению Застройщика;

- предоставляет Застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, площади помещений общего пользования, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, общей площади границ земельного участка, а также возможность размещения подземного паркинга. Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Квартира, дающими право Участник долевого строительства на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст.9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 г., за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части допустимого изменения общей площади Квартиры.

9.7. Все уведомления и обмен корреспонденцией между Участниками производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлении уполномоченному представителю Участника либо направляется заказным письмом с уведомлением по адресам Участников, указанным в настоящем договоре.

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

9.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах: по одному каждой из сторон, один экземпляр - контрольный, который находится у *Застройщика.*

Приложения:

1. Характеристика объекта долевого строительства.
2. План объекта долевого строительства.

10.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  **ООО « Специализированный застройщик «Стройдом»**  303850, Орловская область г. Ливны, ул. Железнодорожная, 10 - а  ИНН 5702010753, КПП 570201001,  р/с 40702810447000000242  К/сч. 30101810300000000601  БИК 045402601  Орловское отделение № 8595 г. Орел  **Директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.Л. Жиронкин** | **Участник долевого строительства**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве

№ от г.

**Характеристика объекта долевого строительства**

Квартира № – (жилое помещение), общей площадью м2, (из них: прихожая - м2, коридор –м2, ванная –м2, туалет –м2, кухня –м2, жилая комната –м2, жилая комната –м2, жилая комната –м2, лоджия с учетом с коэффициентом 0,5 –м2), расположена на этаже, в осях -; -.

Многоквартирный жилой дом по адресу: Орловская область, г. Ливны, ул. Денисова, 23.

Количество этажей -8

Общая площадь – 4712,52 кв. м.

Материал наружных стен – кирпич.

Материал поэтажных перекрытий – железобетонные пустотные плиты перекрытия.

Класс энергоэффективности - В+

Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

**Квартира без отделки.**

**В квартире предусмотрено**:

1.устройство оконных блоков из пятикамерных ПВХ профилей с заполнением двухкамерными стеклопакетами. Подоконные доски и отливы предусмотрены в комплекте с оконными блоками;

2. устройство внутренней силовой и осветительной проводки,

3. оштукатуривание стен (за исключением межкомнатных перегородок из гипсовых пазогребневых плит);

4.подготовка потолков к отделке (перетирка швов плит перекрытия);

5. гидроизоляция по санузлам;

6.установка входной двери;

7. монтаж сантехнических стояков (холодная вода, канализация), устройство внутриквартирной сети холодной воды;

8.монтаж двухконтурного котла с обвязкой;

9.монтаж системы отопления (монтаж радиаторов, прокладка труб отопления);

10.устройство вентиляции;

11. холодное водоснабжение (монтаж труб водоснабжения);

12. горячее водоснабжение от отопительного котла;

13. устройство водоотведения (канализация);

14. газоснабжение (прокладка труб газоснабжения);

15. монтаж приборов учета: холодного водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения;

16.остекление лоджии оконными блоками из четырехкамерных ПВХ профилей с однокамерным стеклопакетом (подоконные доски не предусмотрены).

Все работы по отделке помещения (выравнивающая стяжка под устройство полов (80мм - по жилым помещениям и кухням и 60мм по санузлам и лоджиям), монтаж финишных напольных покрытий и иные отделочные работы), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установке оконечных устройств (кроме системы отопления), а также иные виды работ, не указанные в настоящем Приложении, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно по отдельному договору.

Застройщик: Участник долевого строительства:

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.Л. Жиронкин  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Приложение №1

к договору участия в долевом строительстве

№ от г.

План

объекта долевого строительства

Застройщик: Участник долевого строительства:

Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.Л. Жиронкин  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**