**ДОГОВОР № 1/**

**участия в долевом строительстве**

г. Балахна, Нижегородская область « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Империя»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Беляева Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 52 № 005232943 от 08 апреля 2016 года, выдано Межрайонная инспекция ФНС № 5 по Нижегородской области, ОГРН 1165248050681, с одной стороны,

и **Ф.И.О.,** дата рождения, место рождения –, паспорт \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1.**«Застройщик»** организует строительство многоквартирного жилого дома № 18 на улице Горького в городе Балахна Нижегородской области (адрес строительный)(в дальнейшем – **«Дом»**). Право застройки подтверждено:

1.1.1. Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 23 апреля 2016 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 04.05.2016г., Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 01.09.2016 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 16.09.2016, кадастровый номер земельного участка 52:16:0030202:510.

1.1.2. Разрешение № «ru52-503101-747-2016» на строительство 6-этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: улица Горького, дом 18, город Балахна, Нижегородской области, выдано Администрацией Балахнинского муниципального района Нижегородской области 23 сентября 2016 года.

1.2. **«Дольщик»** направляет собственные денежные средства на строительство «Дома», в порядке долевого участия в строительстве, а **«Застройщик»** обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать **«Дольщику» *жилую \_\_\_\_\_\_\_\_\_ квартиру*** под номером **\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_), расположенную на \_\_\_\_\_\_\_этаже, общей площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) м2, площадью без лоджии **\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) м2, жилой площадью **\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-) м2 в вышеуказанном **«Доме»**. Квартира передается в следующем состоянии:

- стены – без отделки (без штукатурки);

- полы – без отделки (без стяжки);

- потолки – без отделки;

- окна – остекленные, рамы – пластиковые по ГОСТу;

- горячее и холодное водоснабжение – выполнена разводка системы горячего и холодного водоснабжения, обеспечивающая ввод в квартиру холодной и горячей воды, с установкой запорных кранов, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним;

- канализация - выполнена разводка системы канализации без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним.

- электроснабжение – выполнен ввод в квартиру с установкой узла учета электроэнергии (электрическая разводка);

- установлена входная дверь;

- межкомнатные двери не установлены;

- отопление - выполнена разводка отопительной системы с установкой радиаторных обогревателей;

- благоустройство мест общего пользования.

1.3. Предоставление и установка газовой плиты и межкомнатной двери на кухню для присоединения квартиры к сети газораспределения не входит в сумму договора и производится «Дольщиком» по своим предпочтениям, самостоятельно и за свой счет.

1.4. Уточнение площади квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, производится в акте приема-передачи помещения на основании данных обмеров квартиры кадастровым инженером. Стороны не признают основанием для расторжения настоящего договора расхождение площади квартиры по данным обмеров кадастрового инженера от площади, указанной в п. 1.2. настоящего договора, как существенное изменение объекта долевого строительства, если изменение общей площади квартиры в сторону увеличения или уменьшения составляет 2,5 (Две целых пять десятых) м2 и менее.

**2. Права, обязанности и гарантии сторон**

**2.1 «Застройщик» обязан:**

2.1.1. Получить разрешение уполномоченной комиссии на ввод в эксплуатацию законченного строительством **«Дома»** в срок до 30 июня 2018 г.

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от «**Застройщика»**, в этом случае датой исполнения настоящего договора является дата подписания Акта приема – передачи Квартиры. Указанное не снимает с «**Застройщика»** обязанностей по получению в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства «**Дольщику»**.

2.1.2. Обеспечить совместно с **«Дольщиком»** подачу документов на регистрацию настоящего договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области. Все расходы по регистрации договора в УФРС по Нижегородской области несет **«Дольщик»** за счет собственных средств.

2.1.3. В срок не позднее 90 дней с момента получения разрешения на ввод **«Дома»** в эксплуатацию передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также **«Дольщику»** все необходимые документы для регистрации права собственности на жилую квартиру, указанную в п.1.2. настоящего Договора.

2.1.4.**Застройщик** вправе внести в строящийся жилой дом и (или) квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и квартира в частности будут отвечать требованиям СНиП и проектной документации.

2.1.5. Принять от **«Дольщика»** денежные средства и выдать **«Дольщику»** документы, подтверждающие внесение вклада или его части.

2.1.5. Передать **«Дольщику»** готовую жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, по акту приема-передачи, который составляется в трех экземплярах, не позднее 90 дней с момента получения разрешения на ввод **«Дома»** в эксплуатацию.

2.1.6. Право собственности на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке. Регистрация права собственности **«Дольщика»** на вышеуказанную квартиру, в том числе получение кадастровых паспортов путем подготовки технического плана для кадастрового учета, производится **«Дольщиком»** самостоятельно и за свой счет.

**2.2. «Дольщик» обязан:**

2.2.1.Оплатить стоимость долевого участия в размере и в сроки, указанные в п.3.2. настоящего Договора.

2.2.2.Зарегистрировать настоящий договор в УФРС по Нижегородской области за счет собственных средств.

2.2.3. Принять участие в выборе одного из следующих способов управления многоквартирным жилым домом: управление товариществом собственников жилья, либо управляющей

организацией, либо, иным способом управления, предусмотренным действующим законодательством РФ.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ.

2.2.4. Принять от **«Застройщика»** по акту приема-передачи жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, в течение 10 (десяти) дней с момента получения уведомления от **«Застройщика»** о готовности жилой квартиры к передаче. При неявке **«Дольщика»** для приемки квартиры после даты, указанной в уведомлении ответственность за эксплуатацию и сохранность жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, возлагается на **«Дольщика»**.

2.2.5. Оплачивать с момента подписания акта приема-передачи квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией указанного **«Дома»**, пропорционально занимаемой площади. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью и порчей имущества (жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора), а также общего имущества **«Дома»** независимо от наличия или отсутствия у **«Дольщика»** зарегистрированного права собственности на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора.

2.2.6. **«Дольщик»** обязуется зарегистрировать право собственности на переданную ему в результате исполнения настоящего договора квартиру в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи. За неисполнение указанного обязательства **«Дольщик»** несет ответственность в виде возмещения **«Застройщику»** в полном объеме убытков, возникших у **«Застройщика»** в связи с неисполнением **«Дольщиком»** обязательства по своевременной регистрации права собственности.

2.3. **«Дольщик»** имеет право только с согласия **«Застройщика»** уступить, продать, подарить свое право на участие в строительстве **«Дома»** юридическому или физическому лицу, внести его в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного общества или товарищества, пая в производственный кооператив, передать его в залог или распорядиться иным способом с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора. В этом случае все обязательства **«Дольщика»**, указанные в настоящем договоре, переходят на нового **«Дольщика»**. Договор уступки права требования подлежит обязательной регистрации за счет средств **«Дольщика»**.

2.4. **«Застройщик»** гарантирует, что на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, не заключал и не будет заключать с третьими лицами никаких других договоров, которые могли бы препятствовать, либо сделать невозможным получение **«Дольщиком»** жилой квартиры в будущем, по окончании строительства.

2.5. **«Дольщик»** не имеет права вмешиваться в ход строительства. Все вносимые **«Дольщиком»** изменения в проект должны быть согласованы с **«Застройщиком»** и не должны приносить ущерба **«Застройщику»** и другим **«Дольщикам»**. Все изменения должны быть согласованы проектной организацией. Внесение изменения в проект **«Дольщик»** производит за свой счет.

2.6. Обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными после подписания сторонами акта приема-передачи жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, и оплаты своей доли указанной в п. 3.2. настоящего договора в полном объеме.

2.7. Гарантийный срок эксплуатации жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, устанавливается **ПЯТЬ** лет. Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве квартиры, а также на имущество входящее в комплектацию квартиры (двери, окна, напольные и настенные покрытия, трубы, электропроводка и др.), на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи жилой квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора, **«Дольщиком»**.

**3. Стоимость долевого участия, порядок расчетов**

3.1. На момент заключения настоящего договора, стоимость долевого участия в строительстве согласована сторонами в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве, будет производиться в следующем порядке:

- денежные средства в размере**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей перечисляются **«Дольщиком»** на расчетный счет или вносятся в кассу **«Застройщика»** в течение 3 дней после государственной регистрации настоящего договора;

Иные формы оплаты могут быть определены сторонами в дополнительном соглашении к настоящему договору. Стоимость жилой квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора является окончательной и пересмотру не подлежит.

**4. Срок действия и порядок расторжения договора**

4.1. Договор вступает в силу с момента его регистрации в УФРС по Нижегородской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

4.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор  в любое время по соглашению Сторон.

4.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке возможно по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.5. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат внесенных участником денежных средств, производится Застройщиком в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

**5. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.**

5.1. Стороны по настоящему договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. В случае систематического нарушения **«Дольщиком»** срока внесения платежа, более чем два раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа более чем на три месяца, настоящий договор расторгается в судебном порядке.

5.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **«Дольщик»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной семидесяти пятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае, когда сторона, заключившая настоящий договор, уклоняется от выполнения обязательств по договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о принуждении выполнить обязательство.

5.5. Строительные недоделки, выявленные при сдаче дома в эксплуатацию, подлежат исправлению **«Застройщиком»** за собственный счет, в течение 60-ти календарных дней с момента подписания акта приема-передачи вышеуказанной квартиры.

5.6. В случае нарушения сроков получения разрешения на ввод **«Дома»** в эксплуатацию, определенных в п. 2.1.1. настоящего договора, **«Застройщик»** уплачивает **«Дольщику»** неустойку (пени) в размере одной семидесяти пятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки.

5.7. Споры, которые могут возникнуть при исполнении или после окончания условий настоящего договора, стороны будут стремиться разрешать в порядке досудебного разбирательства: путем переговоров, обмена письмами и пр. При не достижении в течение одного месяца (со дня представления претензии в письменном виде) соглашения по спорным вопросам, спор подлежит разрешению в порядке, предусмотренном действующем законодательством РФ.

5.8. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается:

- залогом в порядке, установленном ст.13-15 ФЗ № 2014 от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

- страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией ООО «СК «Респект»» (далее Страховщик). Дольщик ознакомлен с условиями страхования, в том числе правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Страховщиком и сведениями о Страховщике.

**6. Форс-мажорные обстоятельства**

6.1. Стороны по наст**о**ящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс – мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.2. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они явились следствием стихийных явлений природы, военных действий, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ по Договору, постановлений государственного, городского или муниципального органа власти и прочих (иных) обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение договора.

К числу форс – мажорных обстоятельств по Договору относятся также судебные решения и нормативные акты, принятые законодательными и исполнительными органами управления на территории РФ, после подписания Договора и препятствующими выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. В том числе, к числу форс – мажорных обстоятельств по Договору относятся также любой мятеж, бунт, общественные беспорядки при участии двух или более лиц, демонстрации, выборы в орган местного самоуправления, боевые действия в местном масштабе, вследствие которых произошел простой строительной техники, подтвержденный актом между Застройщиком и Генеральным подрядчиком.

**7. Прочие условия**

7.1. Любые изменения или дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, подлежащими обязательной государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, один экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы по Нижегородской области.

7.3. Право на жилую квартиру, указанную в п. 1.2. настоящего договора, является обеспечением вклада в строительство **«Дома»**, указанного в п. 1.1. настоящего договора, на него не может быть обращено взыскание по долгам **«Застройщика»**.

**8. Адреса и реквизиты сторон:**

**«Застройщик»: ООО «Строительная Империя»,** 606403, Нижегородская обл., г.Балахна, ул. Дзержинского, д. 63, П. 2

ИНН: 5244030288 КПП: 524401001

р/с 40702810042000020485 Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк г. Балахна

Городецкое отделение № 9042/0932

к/с № 30101810900000000603, БИК 042202603

**«Дольщик»:**

**Подписи сторон:**

Директор ООО «Строительная Империя» Дольщик

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Д. С. Беляев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_