**ДОГОВОР ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

Г. ПЕНЗА                                                                                                          «22» МАРТА 2015 Г.**

     **ООО «Долгострой»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Иванова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и
     **Петров Валерий Михайлович**, дата рождения 29.12.1976 г., паспорт 56 02 222333, выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 05.09.2009 г., зарегистрирован по адресу: г. Пенза, улица Карпинского, дом 11, кв. 131, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

     1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии с:

* Постановлением Главы администрации г. Пензы №1051 от 03.06.2009г.;
* Постановлением Главы администрации г. Пензы №1953 от 15.10.2010г.;
* Договором аренды земельного участка №4321 от 04.11.20011г.;
* Договором уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4321 от 04.11.2011г. от 08.02.2012г.;

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

     2.1. Застройщик привлекает Дольщика к финансированию строительства жилого дома переменной этажности с предприятиями обслуживания и подземной автостоянкой по ул. Строителей, 19 в г.Пензе. Дольщик инвестирует строительство жилого дома в части: однокомнатной квартиры № 11 (проектный), находящейся на 4 этаже, секция А, общая площадь, с учетом ½ площади лоджии - 40,57 кв.м. (далее - "квартира").
     Квартира передается без чистовой отделки, без установки межкомнатных дверей и санфаянса, без установки счетчика учета электроэнергии, без внутренней электроразводки, без штукатурки стен, без прокладки трубопроводов от стояков к сантехническим приборам. В квартире выполняется цементная стяжка пола (кроме лоджии), на окнах устанавливается пластиковый стеклопакет (без подоконной доски), устанавливаются приборы учета холодной и горячей воды, производится разводка и установка приборов отопления.
     2.2. Правом на оформление квартиры в собственность Дольщик наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства жилого дома и его приемки государственной приемочной комиссией, подписания акта приема-передачи квартиры. Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации прав собственности Дольщика на квартиру принимает на себя Дольщик.
     2.3. Указанный в пункте 2.1 настоящего договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.
     2.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома право аренды на земельный участок (предоставленный Постановлением Главы администрации г. Пензы №1051 от 03.06.2009г., Постановлением Главы администрации г. Пензы №1953 от 15.10.2010г., Договором уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка №4321 от 04.11.2011г. от 08.02.2012г., Договором аренды земельного участка №5965 от 04.11.2011г., кадастровый номер 58:12:03 003 005:0062 площадью 9 822,00 кв.м., расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Строителей, 19) и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА**

     3.1. Застройщик обязан:
     3.1.1. Передать Дольщику квартиру ориентировочно в IV квартале 2013 года. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих исполнению данного обязательства Застройщиком, срок передачи квартиры может быть изменен.
     3.1.2. Предоставить Дольщику право на оформление (после завершения строительства жилого дома, сдачи жилого дома государственной приемочной комиссии, передачи квартиры по акту приема-передачи) в собственность квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора.
     3.1.3. Обеспечить консолидацию и управление собственных и привлеченных инвестиционных средств, необходимых для финансирования строительства жилого дома.
     3.2. Застройщик гарантирует, что:
     3.2.1. Квартира, указанная в п. 2.1 настоящего договора, относится к доле Дольщика.
     3.2.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего договора не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.
     3.2.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок на квартиру - 5 (пять) лет с момента сдачи в эксплуатацию жилого дома. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
     3.3. При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором или законом срок или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКА**

     4.1.Дольщик обязан:
     4.1.1. Обеспечить финансирование строительства квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора и всех инженерных коммуникаций к строящемуся жилому дому денежными средствами.
     4.1.2. Самостоятельно нести расходы по пломбированию приборов учета, установленных в квартире.
     4.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, получаемую в результате финансирования строительства жилого дома, в ФГУП "Росгостехинвентаризация" и органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
     4.1.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.
     4.1.5. Нести расходы пропорционально получаемой доле площади в строящемся доме, связанные: с единовременными затратами по созданию товарищества собственников жилья в строящемся жилом доме (в случае необходимости его создания для дальнейшей эксплуатации жилого дома).
     4.1.6. В течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего акта о результатах реализации настоящего договора подписать его и передать Застройщику.
     4.1.7. В течение 7 (семи) календарных дней с момента извещения о готовности квартиры к передаче, осмотреть квартиру, при отсутствии замечаний к качеству передаваемой квартиры, подписать акт приема-передачи квартиры.
     4.1.8. В случае обнаружения замечаний к качеству передаваемой квартиры, в 3 (трех)-дневный срок письменно уведомить об этом Застройщика с перечнем выявленных недостатков. После устранения Застройщиком выявленных недостатков, принять квартиру в порядке п. 4.1.7. настоящего договора.
     4.1.9. В течение 3 (трех) календарных дней известить Застройщика в письменном виде об изменении своего адреса, паспортных данных, номера телефона, факса.
     4.2. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что квартира, подлежащая оформлению в его собственность, может быть включена в единый комплекс недвижимого имущества - кондоминиум. И в случае создания товарищества собственников жилья Дольщик настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе. В случае отказа от вступления в члены ТСЖ, Дольщик обязуется выполнять решения общего собрания ТСЖ.
     4.3. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство квартиры, а также внутренних коммуникационных сетей, "наращивание" либо удаление отопительных батарей, Дольщик обязан произвести соответствующие согласования с Застройщиком и в уполномоченных государственных органах. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, указанные действия Дольщика будут считаться действиями, причинившими ущерб Застройщику, в связи с чем, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор и удержать из внесенного Дольщиком вклада (в случае не расторжения настоящего договора по данному основанию - взыскать с Дольщика сверх внесенного вклада) штраф в размере 5% от стоимости квартиры, а Дольщик дополнительно самостоятельно будет нести все негативные последствия, связанные с этим, в том числе по возмещению убытков (ст.15ГКРФ) Застройщика по ликвидации перепланировок и переустройств, ТСЖ, других дольщиков и третьих лиц. Действие настоящего пункта распространяется на весь период гарантийного срока, то есть 5 (пять) лет с момента сдачи жилого дома в эксплуатацию.
     4.4.Права и обязанности по настоящему договору Дольщик может передавать (отчуждать, уступать и пр.) третьему лицу только после внесения вклада, определенного п. 5.2. (с учетом п. 4.1.1., п. 4.3. настоящего договора) в полном объеме. Переоформление настоящего договора на третье лицо подлежит государственной регистрации, которая осуществляется Дольщиком самостоятельно и за его счет.

**5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ**

     5.1. Дольщик перечисляет денежные средства (инвестиционный взнос) за квартиру на расчетный счет Застройщика, либо оплачивает инвестиционный взнос наличными денежными средствами, путем внесения их в кассу Застройщика в порядке, предусмотренном настоящим договором.
     5.2. Общий размер вклада Дольщика на момент заключения настоящего договора составляет сумму: 1 600 000 (Один миллион шестьсот тысяч) рублей и подлежит уплате в следующий срок и в следующем размере:
     - 22 марта 2012 г. - 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.
     - до 20 апреля 2012 г. включительно - 700 000 (Семьсот тысяч) рублей.
     - до 10 июля 2012 г. включительно - 400 000 (Четыреста тысяч) рублей.
Все расчеты по настоящему договору производятся в рублях. Стоимость квартиры фиксируется на момент заключения договора и изменению не подлежит.
     5.3. В случае увеличения или уменьшения размеров общей площади при обмере, стоимость инвестиционного взноса не пересчитывается.
     5.4. Государственная регистрация настоящего договора осуществляется Дольщиком самостоятельно и за его счет.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

     6.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором. Под убытками понимаются расходы, которые сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).
     6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.
     6.3. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон. В данном случае расходы, связанные с расторжением настоящего договора, стороны несут в равных долях, или в ином порядке установленном соглашением сторон. При этом Застройщик обязан вернуть Дольщику внесенные им денежные средства в течение 30 календарных дней с момента государственной регистрации расторжения настоящего договора, и имеет право удержать с Дольщика до 2% от взноса Дольщика для покрытия собственных издержек.
     6.4. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях:
     - систематических нарушений Дольщиком 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 три месяца;
     - в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
     Застройщик возвращает денежные средства внесенные Дольщиком в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора. Если в указанный срок Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.
     В судебном порядке в случаях:
     - необоснованного отказа Дольщика от подписания акта приема-передачи квартиры, а также иных документов, необходимых для исполнения настоящего договора. В данном случае, Застройщик обязан дважды письменно известить Дольщика о готовности квартиры к передаче и необходимости подписания акта приема-передачи квартиры (иного документа); а Дольщик более 30 календарных дней необоснованно отказывается от приемки квартиры (подписания иного документа);
     - произведения Дольщиком ремонтных работ, предполагающих переустройство или перепланировку квартиры, без соответствующих согласований и разрешений (п.4.3.),
     - в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.
     Расходы, связанные с расторжением настоящего договора в указанных случаях, либо в иных случаях, подразумевающих вину Дольщика, предусмотренных законодательством, возлагаются на Дольщика, путем оплаты их Дольщиком самостоятельно, либо путем удержания необходимой суммы из внесенного Дольщиком взноса.
     6.5. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Застройщик имеет право взыскать с Дольщика неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
     6.6. Настоящий договор может быть расторгнут Дольщиком в одностороннем порядке, в случаях:
     6.6.1. Застройщик нарушил сроки передачи квартиры Дольщику, предусмотренные в п. 3.1.1. настоящего договора;
     6.6.2. Застройщик прекратил или приостановил строительство жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект не будет передан Дольщику;
     6.6.3. существенного изменения проектной документации строящегося дома, в том числе существенного изменения размера квартиры;
     6.6.4. Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков квартиры;
     6.6.5. Существенного нарушения требований к качеству жилого дома.
     6.7. Обстоятельства, послужившие основаниями расторжения настоящего договора в одностороннем порядке, должны быть подтверждены документально.
     6.8. В случае расторжения настоящего договора по основаниям п.6.6.1-6.6.5 настоящего договора Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает участнику долевого строительства денежные средства, внесенные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком. Указанные проценты начисляются со дня внесения Дольщиком денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Дольщику. Если в течении соответствующего установленного срока Дольщик не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечении указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

**7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

     7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.
     7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
     7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.
     7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

     8.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.
     8.2. Если сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны.
     8.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон.
     8.4. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
     8.5. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному в ст. 11 настоящего договора. В случае неполучения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 календарных дней, извещение считается произведенным надлежащим образом.
     8.6. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.
     8.7. Настоящий договор составлен на 4 (четырех) листах в четырёх подлинных идентичных экземплярах; один передаётся Дольщику, два остаются у Застройщика и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

     9.1. Настоящий договор должен быть сдан в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления государственной регистрации, в течение 30 календарных дней с момента подписания текста настоящего договора, в противном случае, стороны считаются не связанными какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего договора. Возврат внесенных Дольщиком денежных средств производится по правилам п. 6.3. настоящего договора. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до передачи квартиры Дольщику по акту приема-передачи.
     9.2. Прекращение договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим договором.

**10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ (ПЕЧАТИ) СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Дольщик** |
| ООО "Долгострой"440000, г.Пенза, ул. Калинина, 2ИНН 5837000001, КПП 583700001 р\с 40701234567891012345 в ОАО Банк ВТБ Филиал в г.Пензе г.Пенза К/с 30101810700012345678БИК 987654321Иванов А.П.\_\_\_\_\_\_\_\_ | Петров Валерий Михайлович, дата рождения 29.12.1976 г., паспорт 56 02 222333, выдан ОВД Ленинского района г. Пензы 05.09.2009г., зарегистрирован по адресу: г. Пенза, улица Карпинского, дом 11, кв. 131Петров В.М. |