**Договор участия в долевом строительстве жилья**

**г. Иркутск « » \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.**

**Акционерное общество «МАИРТА»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Мещанинова Артура Всеволодовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Участник долевого строительства гражданка Российской Федерации, зарегистрированная по адресу:, именуемая в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить объект: **«Реконструкция объекта незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000005:26196 в г. Иркутске (Блок-секция №3)»,** (далее по тексту – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и выполнения Дольщиком в полном объеме своих обязательств, передать Дольщику по акту приема-передачи объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.
   2. Характеристики строящегося многоквартирного жилого дома – **блок-секции № 3:**

* Этажность - 18 этажей, включая подвальный и технический (машинное отделение) этажи;
* общая площадь многоквартирного дома – 11 569 кв.м.;
* материал наружных стен и поэтажных перекрытий –  железобетонные стены и перекрытия. Наружный облицовочный слой -  отделочный кирпич М 100;
* класс энергоэффективности - В (высокий);
* уровень сейсмостойкости – 8 баллов.
  1. Объектом долевого строительства является жилое помещение - \_\_\_\_\_, расположенное на\_\_ этаже **блок-секции** **№** **3,** и общее имущество в многоквартирном доме (далее Квартира).
  2. Физические размеры квартиры в целом и отдельных ее помещений определены проектом, в соответствии с которым проектная совокупная площадь помещений кваритры (с учетом площади балкона) составляет **\_\_\_** кв. м., в том числе:
* площадь комнаты - кв.м.,
* площадь кухни – кв.м.,
* площадь коридора - кв.м.,
* площадь санузла - кв.м.,
* площадь балкона – кв.м.

Точная площадь будет определена после окончания строительства учреждением технической инвентаризации.

* 1. Стороны согласовали, что после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и проведения технического учета жилого помещения, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением технического паспорта на жилое помещение (квартиру), общестроительная площадь, внесенная в технический паспорт, может не совпадать с площадью, указанной в п.1.4. настоящего Договора, в пределах двух кв. м., что не влечет изменения цены, установленной настоящим договором.
  2. Схема расположения квартиры отображающая расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома прилагается к настоящему договору и является его неотьемлемой частью договора (Приложение № 1)
  3. Квартира передается Дольщику со следующими характеристиками:
* Потолки – бетонные.
* Стены – бетонные.
* Межквартирные перегородки и монтажные проемы из камней бетонно-стеновых толщиной 200 мм.
* Межкомнатные перегородки - из ГКЛ ТИГИ-КНАУФ 1.031.9-2.07 по серии С 111.
* Полы – цементно-песчаная стяжка.
* Окна – пластиковые, стеклопакет.
* Двери – устанавливается входная металлическая дверь. Межкомнатные двери в квартире – не устанавливаются.
* Отопление – выполняется 100%.
* Холодная и горячая вода – стояк, отвод до первого вентиля (с установкой приборов учета, либо их выдачей).
* Сантехническое оборудование /ванна, мойка, раковина, унитаз/ - не устанавливаются.
* Электрика внутренняя - выполняется 100%.
* Электроплита не устанавливается.
  1. Адрес Квартиры будет уточнен после окончания строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого находится Квартира, и получения разрешения на его эксплуатацию.
  2. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения дольщику по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения на основании **Генерального договора страхования** гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве № 35-52746/2017 от 28.08.2017г. (ООО «ПРОМИНСТРАХ»).
  3. Строительство многоквартирного дома осуществляется на основании:
* **Разрешения на строительство** **№ 38-ru 38303000-184-2017 от 09.06.2017г.,** выдано  
   Отделом выдачи разрешительной документации Департамента реализации градостроительной политики Комитета по градостроительной политике администрации

г. Иркутска.

* **Права собственности на земельный участок кадастровый № 38:36:000005:26196**. Запись в реестре прав № 38-38/001-38/001/037/2015-1357/1 от 20.02.2015г.

Земельный участок в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" находится в залоге у участников долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору.

* **Положительного заключения негосударственной экспертизы** **№ 38-2-1-3-0055-17**, выданное ЗАО «ПРИНЦЭПС» 29.05.2017 г.
* **Проектной декларации,** опубликованной «08» сентября 2017 г. в сети Интернет на сайте, http://mairta.com со всеми изменениями на момент заключения договора.
  1. Дольщик ознакомлен с вышеуказанными документами.
  2. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав. Одновременно при возникновении права собственности на Квартиру у Дольщика возникает доля в праве [собственности](http://www.9111.ru/answers/titles/%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C/) на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру). Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определяется в соответствии с положениями [Жилищного кодекса](http://www.9111.ru/laws/zhkrf/) РФ.

1. **Порядок расчетов.**
   1. Долевые взносы в размере \_\_\_ рублей, Дольщик вносит путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области.
   2. При оплате Дольщиком 100% стоимости строительства Квартиры в соответствии с п. 2.1. настоящего договора, предварительная договорная цена квартиры в дальнейшем не изменяется и стоимость строительства в дальнейшем пересмотру не подлежит.
   3. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) «объекта» и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
   4. Дольщик имеет право, с согласия Застройщика, в течение срока действия договора на изменение условий внесения долевого взноса по настоящему договору. Условия изменения внесения долевого взноса согласовываются сторонами настоящего договора отдельным дополнительным соглашением.
   5. В случае неисполнения Дольщиком условий по оплате стоимости строительства квартиры Застройщик вправе пересмотреть при изменении ценообразующих факторов установленную настоящим договором цену строительства и сообщить об этом Дольщику для проведения дополнительных платежей.
   6. Дольщик дает свое согласие на право Застройщика самостоятельно принимать решения о целевом использовании средств Дольщика на оплату всех расходов, связанных со строительством Объекта. Целевым использованием средств Дольщика являются затраты предусмотренные действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов.
2. **Права и обязанности сторон**
   1. **Права и обязанности Застройщика:**
      1. Своими силами и с привлечением третьих лиц осуществить строительство Жилого дома.
      2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.
      3. Осуществить ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами по окончании строительства.

Планируемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию 4 квартал 2018 года.

* + 1. Передать по акту Дольщику построенную по его заказу Квартиру при условии полного расчета с Застройщиком в течении трёх месяцев после ввода дома в эксплуатацию.
    2. Предоставить в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Дольщиком на Квартиру.
    3. Застройщик обязан известить Дольщика о завершении строительства Жилого дома в течение 1 месяца после получения разрешения о вводе Жилого дома в эксплуатацию.
    4. Застройщик обязан передать Квартиру по акту приема-передачи в состоянии соответствующем по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.
    5. «Застройщик» гарантирует своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных в период гарантийной эксплуатации Жилого дома;
    6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается в течение 5 лет со дня его передачи Дольщику по акту приема-передачи. Гарантия не распространяется на помещения, подвергшиеся изменениям относительно проекта, а также на дефекты, возникшие по вине Дольщиков в ходе эксплуатации Квартиры.

* 1. **Права и обязанности Дольщика:**
     1. Дольщик обязан внести свой долевой взнос в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.
     2. Дольщик обязан нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Квартиры, в органе регистрации прав.
     3. Дольщик обязан в течение 1 месяца после получения извещения о вводе Жилого дома в эксплуатацию принять Квартиру от Застройщика по акту приема-передачи. В случае просрочки явки в офис Застройщика свыше 30 дней, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1% от суммы договора.
     4. Дольщик имеет право заказать Застройщику в период строительства произвести за дополнительную плату перепланировку Квартиры. После получения заключения Застройщика о возможности перепланировки, Дольщик корректирует проектное решение и отдельно оплачивает проектные и дополнительные строительно-монтажные работы. На перепланировку Квартиры оформляется дополнительное соглашение к договору.
     5. Самостоятельно Дольщику запрещается производить работы по перепланировке Квартиры до получения свидетельства на право собственности. В дальнейшем перепланировка Квартиры может производиться по согласованию с соответствующими органами в установленном порядке.
     6. За нарушение условий п.3.2.5, п. 3.2.7 настоящего договора Дольщики выплачивают Застройщику штраф в размере 5 % от суммы договора. Оплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.
     7. В случае, если Дольщик до ввода Жилого дома в эксплуатацию и получения свидетельства на право собственности без согласия Застройщика произвел перепланировку Квартиры, выполнил отделочные или иные работы, то Дольщику необходимо будет устранить результат своих работ, восстановить Квартиру в первоначальное состояние, и возместить причиненный Застройщику ущерб в полном размере.
     8. Дольщик обязан возместить ущерб за свой счет в случае причинения ущерба третьим лицам, в процессе производства работ на квартире (перепланировка, отделочные работы) силами Дольщика.
     9. Дольщик вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав по настоящему договору Дольщик и обязан в письменной форме уведомить Застройщика в двухдневный срок.
     10. Уступка Дольщиком прав по договору допускается до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры и подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.
     11. Каждая из сторон вправе досрочно выполнить свои обязательства по договору.
  2. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры, по истечении одного месяца со дня уведомления Дольщика о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче квартиры Дольщику. При этом риск случайной гибели или повреждения квартиры признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего акта.

Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, предусмотренного настоящим пунктом договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или, как невостребованное, либо в связи с отсутствием Дольщика по указанному им адресу.

* 1. Дольщик предупрежден и дает свое согласие:   
     - на последующие (до и после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) межевания (размежевания) земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности;   
     - с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирный дом определяются Застройщиком в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства до приемки Многоквартирного дома приемочной комиссией.  
     - на заключение Застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Законом 214-ФЗ и иных договоров на возведение зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности;   
     - на использование земельного участка Застройщиком и третьими лицами в целях возведения зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на земельном участке. Земельный участок, находящийся в залоге у Участника долевого строительства по настоящему договору, может передаваться Застройщиком в залог в рамках Закона 214-ФЗ, Застройщик может производить замену залога;   
     - на дополнение Застройщиком вида разрешенного использования земельного участка основными и вспомогательными видами разрешенного использования в соответствии с проектной документацией.
  2. В случае, если по окончании строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые будут считаться дополнительным вознаграждением Застройщика.
  3. Дольщик поручает Застройщику осуществлять обработку его персональных данных, в целях заключения и дальнейшего исполнения условий настоящего договора. Персональные данные обрабатываются и хранятся у Застройщика в соответствии с требованиями действующих законодательных актов РФ. Дольщик уведомлен, что персональные данные могут быть предоставлены без согласия Дольщика по обоснованному требованию уполномоченных государственных органов, в той степени, насколько предоставление такой информации отвечает требованиям действующего законодательства, а также Страховщику в рамках исполнения требований законодательства о страховании гражданской ответственности застройщика.

1. **Ответственность сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской

Федерации» от 30.12.2004 № 214- ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном

Объеме, причиненные убытки сверх неустойки.

* 1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от

ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

* 1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств

отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие

обстоятельства.

* 1. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

1. **Прочие условия**
   1. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров, при не

достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с

соблюдением правил подведомственности и подсудности. Местом рассмотрения судебных дел является место нахождения Застройщика: г. Иркутск.

* 1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.
  2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.
  3. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение

более чем три месяца является основанием для расторжения Застройщиком договора в одностороннем порядке.

* 1. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесение изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ
  2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и четвертый экземпляр для регистрационной службы.

**Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик: Акционерное общество «МАИРТА»**

**664047 г. Иркутск, ул. Трудовая, 56/3, 119** ОГРН 1023801548858, ИНН 3811067770, КПП 381101001, р/сч 40702810218350020381 в Байкальском банке ПАО Сбербанк г. Иркутска

БИК 042520607, к/сч 30101810900000000607

**№38-ru38303000-184-2017 от 10 апреля 2018г.**

**Генеральный директор АО «МАИРТА» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Мещанинов А.В.**

**Дольщик:**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**