

Участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Липецк

«__» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Интер», именуемое в дальнейшем, «Застройщик», ОГРН 1104823011116 выдано ИФНС России по Левобережному району г. Липецка, адрес местонахождения Липецкая область, г. Липецк, ул. Шерстобитова С.М., д.8, помещение 5, ИНН4824051995/КПП482401001, в лице директора Постникова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, паспорт серии _____ выдан _____ код подразделения _____, проживающий(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - «Договор») о нижеследующем:

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Жилые здания переменной этажности №13, 13а с объектами соцкультбыта и многоуровневая автостоянка №13/1 в 32-33 мкр. г. Липецка. 3 этап. Жилое здание №13 с объектами соцкультбыта. (далее-Дом) – каркасное жилое здание переменной этажности (17,21 этажей), состоящее из двух блок-секций, общей площадью здания ориентировочно 18 703,18 (восемнадцать тысяч семьсот три целых восемнадцать сотых) кв. м., перекрытия – ж/б монолитные, наружные стены – газосиликатные блоки, класс энергоэффективности – В, класс сейсмостойкости – ≥ 5 , строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 13539,00 (тринадцать тысяч пятьсот тридцать девять) кв.м, кадастровый номер: 48:20:0043601:298, расположенном по адресу: Липецкая область, г. Липецк, 32-33 мкр, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании документов, указанных в п.2.2.1 настоящего договора, далее- «Земельный участок».

Объект долевого строительства (Квартира)-изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики

Номер дома	Номер подъезда	Этаж	Номер квартиры	Номер квартиры на площадке	Количество жилых комнат	Площадь (кв.м.)		
						комнат	помещений вспомогательного использования	лоджий, веранд, балконов, террас

Итого 1 (одна) квартира проектной площадью (с учетом площадей помещений вспомогательного назначения, с применением поправочного коэффициента 0,5 к лоджии, к балкону 0,3) ориентировочно _____ кв.м.

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры) указывается в Приложении №1 к настоящему договору.

Проектирование и строительство Дома, включая Объекты долевого строительства, осуществляются Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства

ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством РФ порядке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее-Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого что располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

2.2.1. Разрешение на строительство Жилые здания переменной этажности №13, 13а с объектами соцкультбыта и многоуровневая автостоянка №13/1 в 32-33 мкр. г. Липецка. 3 этап. Жилое здание №13 с объектами соцкультбыта. от 20 декабря 2019 года № 48-42 701 000-252-2019, выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецк.

2.2.2. Договор аренды земельного участка №80 /18-СЮ от 18.01.2018г., Дополнительное соглашение от 08.10.2019г. к Договору аренды земельного участка №80 /18-СЮ от 18.01.2018.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

2.3. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – третий квартал 2020 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2020 года.

2.5. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок, после получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства указанный в п.1.1. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.4. Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению.

3.2.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.2.7. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее указанного в п. 2.4. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, с соблюдением условий, указанных в ст. 6 настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия строительства Дома, и в том числе Объектов долевого строительства (далее «Доля участия») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объекты долевого строительства принять Объекты долевого строительства по Акту приема-передачи.

3.3.3. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном налоговым законодательством РФ.

3.3.4. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен, и перегородок и иному другому изменению планировки, без согласия Застройщика.

3.3.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

3.3.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.3.7. Участник долевого дает Застройщику свое согласие на изменение проекта Дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, несущих конструкций, изменение этажности/количества этажей, изменение строительного объема, изменение общей площади здания/квартир, изменение количества квартир, изменение площади квартир и изменение фасада. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. В случае внесения изменений в проектную документацию Дома, Участник долевого обязуется заключить с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, фиксирующее такие изменения.

3.3.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется

строительство Жилого дома, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

3.3.9. Характеристики Земельного участка, указанные в п. 1.2. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома.

3.3.10. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

3.3.11. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

3.3.12. Согласие Участника долевого строительства, поименованное в п.3.3.7. - п.3.3.12. настоящего Договора является письменным согласием, выданным в соответствии с требованиями законодательства РФ.

3.4. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации Договора, полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия», до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и письменного согласия Застройщика.

3.5. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

3.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства составляет ____ руб. Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации проекта в части строительства Дома возврату участнику долевого строительства не подлежат и являются оплатой услуг Застройщика.

4.2. Проектная площадь Объекта долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного назначения, соответствующая «Доле участия» Участника долевого строительства, составляет ____ кв.м.

4.3. Стоимость Объекта долевого строительства составляет _____ руб., является окончательной, не подлежит изменению, включает все налоги и сборы.

4.4. Стороны устанавливают следующий порядок внесения денежных средств в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства вносит на расчетный счет Застройщика стоимость Объекта долевого строительства в сумме _____ руб.

4.5. Допускается расхождение площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам фактического обмера с проектной площадью, но не более чем на 5%. При этом дополнительные расчеты между Сторонами не производятся, а стоимость Объекта долевого строительства, установленная настоящим Договором, не подлежит изменению.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.3. Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартир, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п.5.1. ст. 7 Закона, и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

6. Передача объекта долевого строительства.

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

6.2. Передача Объектов долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4. настоящего Договора.

6.4. При уклонении Участниками долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участникам 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 Участникам долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Обеспечение выполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства, считается находящимся в залоге право аренды земельного участка и строящийся на земельном участке Дом.

7.2. В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при

несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения договора по инициативе Участника, участник обязуется оплатить Застройщику неустойку в размере 20 (двадцати) % от «Доли участия» определенной п. 4.3 настоящего договора, но не менее 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, путем удержания из средств, уплаченных участником в счет «Доли участия».

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии-в судебном порядке.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п. 4.4. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае систематического нарушения 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 Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

11.2.1. Указ, распоряжение, постановление или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора.

11.2.2. Изменение земельного, градостроительного, и иного законодательства, регулирующего отношения сторон в рамках настоящего Договора, повлекшего за собой дополнительные согласования, изменения проектной документации, документации по вводу Дома в эксплуатацию.

11.2.3. Не исполнение или не надлежащее исполнение своих обязательств, организациями обеспечивающие, строительство, техническое присоединение к сетям электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

12.4. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и не подлежат разглашению.

12.5. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6. Неотъемлемой частью Договора является Приложение №1 «Описание объекта долевого строительства».

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО СЗ «Интер»

ИНН 4824051995, КПП 482401001

398532, г. Липецк, ул. Шерстобитова С.М.,

д.8, помещение 5

р/с 40702810635000008866

в ПАО «Сбербанк» 8593

БИК 044206604

к/с 30101810800000000604

_____/ Карасёва А.А. /

Директор ООО СЗ «Интер»

Директор

А.В.Постников

Приложение №1

к договору № ____

Участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «__» __ 20__ г.

Описание объекта долевого строительства:

Номер дома	Номер подъезда	Этаж	Номер квартиры	Номер квартиры на площадке	Количество жилых комнат	Площадь (кв.м.)			
						комнат	помещений вспомогательного использования	лоджий, веранд, балконов, terraces	Общая

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО СЗ «Интер»

Директор _____ А.В. Постников

_____/_____/