

# **Договор участия в долевом строительстве № Б-**

город Вологда

... ..... 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Спецстроймонтаж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сорогина Алексея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и**

....., именуемая в дальнейшем «Дольщик» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Дом** – жилой дом по адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Космонавта Беляева, д. 24-б (по ГП), строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Дольщика. В жилом доме 92 квартиры, 36 нежилых помещений.

**Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0502004:79.**

**Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира) и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Дольщику в собственность, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Дольщика.

**Изменение фасада Дома** – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров или телевизионных тарелок вне жилого помещения Объекта долевого строительства или установка иных конструкций, которые могут изменить внешний фасад Дома.

**Изменение планировки Объекта долевого строительства (перепланировка)** – перемещение стен, конструкций, изменение (смена) установленных в жилом помещении систем электро-, тепло-, водоснабжения и канализации.

**Трети лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

### **ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство;
- оформленный в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома;
- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Дольщику.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что Дольщику может быть предоставлена проектная декларация, составленная в соответствии с законодательством РФ.

2.1.4. Планируемый срок окончания строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию 4 квартал 2019 года. Застройщик передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок не позднее 30 декабря 2019 года. Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства при условии исполнения последним своих обязательств по настоящему договору.

2.1.5. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего договора указанный Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под запретом (арестом) не состоит.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Дольщику в собственность по акту, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, следующий Объект долевого строительства:

- Квартира № ..., состоит из одной комнаты, находится в Доме на..... (шестом) этаже 92-х квартирного жилого дома, назначение – жилой многоквартирный дом, этажность – 9 этажей: из них – наземный этаж – нежилые помещения, 1-7 этаж – жилые помещения, 8 этаж – технический.

Общая площадь дома ..... кв.м., материал наружных стен – кирпич, поэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты.

Класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – не сейсмический район, до 5 баллов.

Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение. Количество комнат в квартире – ... (.....).

Общая площадь Квартиры определяется согласно проекту по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок и предварительно составляет ..... кв.м.

Состав и площади помещений в квартире: кухня – 10.9 кв.м., общая комната – 14.4 кв.м., прихожая 5.5 кв.м., санузел – 3.4 кв.м., площадь балкона составляет 2,6 кв.м;

Общая проектная площадь Квартиры с учетом балкона, площадь которого рассчитывается с применением коэффициента 0,3 составляет ..... кв.м. Общая площадь Квартиры может быть уточнена после проведения обмеров органами технической инвентаризации.

План Квартиры указан в приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами и за счет Дольщика.

3.3. Общие помещения дома, не участвующие в обслуживании жилого сектора, а также встроенные и пристроенные помещения дома, не являются предметом настоящего договора, и права общей долевой собственности Дольщика на них не распространяются.

3.4. У Дольщика при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.5. В составе общего имущества находятся: крыльца, тамбуры, крыша с конструктивными элементами, технический этаж, лестницы с лестничными площадками (клетками), водомерный и тепловой узлы, помещение электрощитовой и инженерно-техническое оборудование в нем находящееся, лифт и лифтовая шахта, общие коридоры на этажах, обеспечивающие доступ к помещениям и квартирам, внутридомовые инженерные сети (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления) предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства, наружные ограждающие конструкции, внутренние несущие конструкции.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства, составляет ..... , включая налоги. Стоимость одного квадратного метра на момент заключения Договора составляет (.....) рублей.

Цена Договора не является окончательной и подлежит уточнению в соответствии с пп. 4.2., 4.3. и 5.4 настоящего договора. Расчет цены договора произведен с учетом площади балкона (с коэффициентом 0,3).

4.2. Отдельно Участником долевого строительства оплачиваются работы по установке домофона и остеклению балкона приобретаемой квартиры в размере 40000 (Сорок тысяч) рублей.

4.3. Таюже Дольщиком отдельно оплачиваются затраты Застройщика по подключению к сетям централизованного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения. Дольщик возмещает Застройщику указанные затраты в размере 2% (два процента) от цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего договора.

4.4 До момента принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи Дольщик полностью обязан осуществить Застройщику оплаты, предусмотренные пп. 4.1., 4.2., 4.3 и 5.4. настоящего договора в течение 5 календарных дней с даты получения Сообщения Застройщика о завершении строительства дома.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры:

- .....

5.2. Днем исполнения обязанностей Дольщика по оплате всей (части) цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

5.3. В течение 10 календарных дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Застройщик на основании данных технической инвентаризации произведёт уточнение общей площади помещений, передаваемых Дольщику, и произведет окончательные взаиморасчеты.

5.4. В случае если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону, то Дольщик оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра. В случае превышения фактической площади объекта над проектной площадью, Участник долевого строительства вносит дополнительно денежные средства в кассу или перечисляет на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика. В случае превышения проектной площади объекта над фактической площадью, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства денежных средств в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения от Участника долевого строительства реквизитов для перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. Указанный в настоящем пункте порядок применяется, если суммарная разница в проектной и фактической площади превышает 1 кв.метр. В ином случае доплата или возврат денежных средств между сторонами договора не производится.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома, включая Объект долевого строительства, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по строительному адресу: РФ, Вологодская область, г. Вологда, ул. Космонавта Беляева, д. 24-б, включая все работы, предусмотренные проектной документацией и условиями настоящего договора, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Сообщать Дольщику по их требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома, включая Объект долевого строительства.

6.3. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2019 года.

6.4. Передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи не позднее 30 декабря 2019 года.

В период с момента выхода разрешения на ввод дома в эксплуатацию до момента начала срока передачи Квартиры Дольщику Застройщик уточняет общую площадь объектов по результатам технических обмеров и в связи с этим формирует окончательную цену Договора. При этом Застройщик обязуется сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности объектов долевого строительства к передаче, а также об окончательной цене Договора.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по вводу дома в эксплуатацию и передаче объектов Дольщику, нежели это предусмотрено пунктами 2.1.4, 6.3, 6.4 настоящего договора.

Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Дольщику, при условии полного исполнения им своих обязательств согласно пп. 4.1., 4.2., 4.3. и 5.4. настоящего договора, в оговоренные п. 6.4. настоящего договора сроки в следующем состоянии и с выполнением следующих работ и комплектации:

штукатурные работы по кирпичным поверхностям, устройство цементной стяжки полов, затирка швов на потолочных плитах, заделка швов в перегородках;

- установка металлических входных дверей;
- монтаж систем водоснабжения и канализации без установки сантехнического оборудования;
- монтаж системы теплоснабжения с установкой радиаторов отопления и индивидуальными поквартирными счетчиками учета тепла; электротехнические работы с установкой розеток и выключателей;
- установка счетчиков учета холодной, горячей воды и электричества.

В доме предусмотрены окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, откосами из сэндвич-панелей, пластиковыми подоконными досками. Полы балконов – стяжка. Установка домофона.

6.5. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика, исключительно по целевому назначению  
- на строительство Дома.

6.6. Одновременно с актом приема-передачи передать Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности на объект долевого строительства.

6.7. Застройщик имеет право изменять отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию в течение строительства, не ущемляя интересов Дольщика».

## 7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

7.1. Дольщик обязуется:

- уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных в разделах 4 и 5 настоящего договора;
- не производить перепланировки жилого помещения Объекта долевого строительства до подписания акта приема-передачи;
- в течение 5 (пяти) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и уточнении цены Договора с учетом пп. 4.1. , 4.2., 4.3 и 5.4. настоящего договора, оплатить разницу между суммой внесенных денежных средств и фактической ценой Объекта долевого строительства, в течение 10 календарных дней принять объект долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к объекту.
- производить уступку прав требований только по согласованию с Застройщиком, самостоятельно и за свой счет осуществлять регистрацию уступки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

В случае переуступки прав требования по настоящему договору третьим лицам Участник долевого строительства оплачивает Застройщику затраты, связанные с переоформлением договорных отношений, в размере 3 000 (Три тысячи) рублей.

7.2. Дольщик самостоятельно за свой счет несет расходы по государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области настоящего договора, а также права собственности на объекты.

## **8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

8.1. Качество объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Дольщику, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Дольщику. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в трехнедельный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

8.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, несанкционированного переустройства/перепланировки, проведенного самим Дольщиками или привлеченными им третьими лицами.

8.4. Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика по договорам является:

- залог земельного участка, а так же залог прав на стоящийся жилой дом в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства в порядке, установленном ст.15.2 ФЗ № 214 от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Страховая организация – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (регистрационный номер 3492), Лицензия СИ № 3492 на осуществление страхования, ИНН 7743014574, КПП 623401001, местонахождение: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Основания и последствия одностороннего отказа от исполнении настоящего договора либо расторжения договора в судебном порядке по инициативе любой из сторон предусматриваются в ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...» (в ред. ФЗ № 111-ФЗ от 18.07.2006), ФЗ № 160-ФЗ от 16.10.2006.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

9.5. В случае расторжения договора Участником долевого строительства в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а так же по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, возврат Застройщиком денежных средств производится в течение 20 дней с момента регистрации соглашения о расторжении настоящего договора в органе по регистрации прав на недвижимое имущество за вычетом денежных средств в размере 100000 (Сто тысяч) рублей, в качестве неустойки за нарушение договорных обязательств и в счет возмещения понесенных Застройщиком расходов по подготовке, оформлению и регистрации настоящего договора.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае нарушения установленных разделом 5 и абз.3 п. 7.1 настоящего договора сроков внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

11.3. В случае непринятия Объекта долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента получения уведомления Застройщика и оплаты окончательной стоимости Объекта долевого строительства (пункт 7.1 настоящего договора, абз. 3) Дольщик несет расходы по содержанию и охране объекта с момента получения уведомления и до дня подписания акта приема-передачи. После подписания Акта приема-передачи расходы по содержанию квартиры несет Дольщик.

## **12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами при отсутствии в том вины любой из Сторон.

«Форс-мажор» означает: - любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе; пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства; любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства делятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон,

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней с момента наступления таких изменений извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор составлен и подписан в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

#### **14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН, ПОДПИСИ**

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Спецстроймонтаж»,

Адрес : г. Вологда, ул. Благовещенская, д. 24 , офис 5, ИНН:3525210660, КПП 352501001, р/с № 40702810312000000280 открытый в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда, к/с 3010181090000000644, БИК 041909644.

Директор ООО «Спецстроймонтаж» \_\_\_\_\_ А.С. Сорогин

Дольщик:

---

Приложение №1 к Договору №\_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве

от «\_\_\_\_» 2017 г.

Планировка

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ДОЛЬЩИК:**

Директор \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_