

Договор участия в долевом строительстве № АЗ-

город Вологда

«.....» 2019 года

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

_, именуемый (ые, ая) вместе в дальнейшем «**Дольщик**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства **в собственность**, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строящийся многоквартирный дом по настоящему договору – «**Жилой комплекс «Амстердам» по ул. Дзержинского, г. Вологда**», **многоквартирный жилой дом № 3 по генплану**, назначение - жилое, этажность – 9, общая площадь – 4886,02 кв.м., материал стен и каркаса объекта - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни), поэтажные перекрытия – сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты, класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость – специальные сейсмические мероприятия не предусмотрены, далее по тексту Дом. Разрешение на строительство № 35-35327000-206-2018 от 13.12.2018 года, выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды. Строительный адрес: РФ, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, ул. Дзержинского.

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передает Дольщику следующий объект долевого строительства: назначение – жилое, **квартира № _**, состоящая из _() комнат, на _() этаже, общей площадью **_ кв.м.** (без учета площади (балкона)). План Квартиры указан в приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. Состав и площади помещений в квартире: кухня – гостиная **_ кв.м.**, спальня – **_ кв.м.**, спальня – **_ кв.м.**, прихожая **_ кв.м.**, санузел – **_ кв.м.**, санузел – **_ кв.м.**, площадь балкона – **_ кв.м.** (**_ кв.м.** с применением коэффициента **_**). Проектная площадь Квартиры с учетом площади балкона с применением коэффициента составляет **_ кв.м.**

1.2. **Застройщик передает Дольщику объект долевого строительства в срок не позднее 31.12.2021 года.**

1.3. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства, составляет **_ рублей.**

1.4. **Земельный участок с кадастровым номером 35:24:0502005:4939**, на котором осуществляется строительство дома, принадлежит Застройщику на праве аренды по договору №24-1325мс о предоставлении в аренду земельного участка от 13 декабря 2017 года заключенного с Администрацией города Вологды, право аренды зарегистрировано в ЕГРН - № **35:24:0502005:4938-35/001/2018-2**, дата 17.01.2018 г.

1.5. Способ обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору - залог в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации", в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся на этом земельном участке дом.

1.6. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства, составляет _ **рублей**. Стоимость одного квадратного метра на момент заключения Договора составляет _ рублей, является окончательной и не подлежит изменению. Цена Договора не является окончательной и подлежит уточнению в соответствии с пунктом 2.4. настоящего договора. Расчет цены договора производится с учетом площади балкона, лоджии (с коэффициентом 0,3 и/или 0,5). Цена договора включает в себя затраты и расходы Застройщика, связанные с проектированием и строительством жилого дома, за исключением затрат на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, остекления балкона и (или) лоджии, устройства домофона.

2.2. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Квартиры: _.

2.3. В целях осуществления деятельности по строительству дома Застройщиком открыт счет в ПАО «Сбербанк». **Участник долевого строительства производит оплату цены договора только безналичным путем по следующим реквизитам: Получатель платежа - ООО "Спецстроймонтаж", ИНН 3525210660, КПП 352501001, счет 40702810912000009652 , БИК 041909644, наименование банка ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8638 ПАО СБЕРБАНК, кор счет30101810900000000644.** Днем исполнения обязанностей Дольщика по оплате признается день поступления денежных средств на счет Застройщика.

2.4. В случае если фактическая площадь объекта долевого строительства отличается от проектной в большую сторону, то Дольщик оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в пункте 2.1 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 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.

2.5. После выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика Участник долевого строительства компенсирует (оплачивает) Застройщику: затраты по установке домофона и остеклению балкона и (или) лоджии, приобретаемого объекта долевого строительства, в сумме **49 200 (Сорок девять тысяч двести) рублей**, и затраты по подключению к сетям централизованного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и теплоснабжения в размере **2% (два процента)** от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора.

2.6. До момента принятия объекта долевого строительства и подписания передаточного акта Дольщик полностью обязан осуществить Застройщику оплаты, предусмотренные пунктами 2.1., 2.4, 2.5. настоящего договора, и компенсировать затраты Застройщика на содержание объекта долевого строительства в случае несвоевременной приемки объекта долевого строительства, в противном случае Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства объект долевого строительства.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совместно с Участником долевого строительства зарегистрировать настоящий договор.

3.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом, подключить к инженерным сетям, выполнить работы по благоустройству территории, получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства необходимую информацию о ходе строительства в соответствии с действующим законодательством, в том числе уведомить о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

3.1.4. Получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2021 года и передать Дольщику объект долевого строительства по передаточному акту не позднее 31 декабря 2021 года. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по вводу дома в эксплуатацию и передаче объекта долевого строительства Дольщику.

3.1.5. Передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ: **оштукатуренные стены (штукатурка простая), за исключением дверных откосов межкомнатных и входной двери, оконных проемов, витражных проемов; устройство цементной стяжки пола; затирка швов на потолочных плитах; утепление потолка у витражного остекления – экструдированным пенополистиролом (без последующей отделки), заделка швов в перегородках; установка металлических входных дверей; точки ввода инженерных сетей, в том числе холодного, горячего водоснабжения, канализации - без устройства разводки сетей и без установки оборудования; монтаж системы теплоснабжения с установкой радиаторов отопления и индивидуальными счетчиками учета тепла; электротехнические работы с установкой розеток и выключателей; установка счетчиков учета холодной, горячей воды и электричества; окна - из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, откосами из сэндвич-панелей, пластиковыми подоконными досками; домофон.**

3.1.6. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно заключать и определять условия договоров на выполнение строительно-монтажных работ, поставки материалов и оборудования на строительство жилого дома, в том числе вносить изменения в проект в части замены материалов на аналоги без ухудшения потребительских свойств объекта долевого строительства.

3.2.2. Расторгнуть настоящий договор, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. На досрочное исполнение своих обязательств по настоящему договору, в том числе по передаче объекта долевого строительства Дольщику.

3.2.4. Составить односторонний передаточный акт объекта долевого строительства, в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Не передавать объект долевого строительства Дольщику до исполнения им своих обязательств по настоящему договору в полном объеме.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

4.1. Дольщик обязуется:

4.1.1. Совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий договор.

4.1.2. Оплатить цену настоящего договора и компенсировать затраты Застройщика в соответствии с разделом 2 настоящего договора;

4.1.3. Не производить перепланировки объекта долевого строительства до подписания передаточного акта;

4.1.4. В течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства дома приступить к принятию объекта долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к объекту. При несвоевременной приемке объекта долевого строительства компенсировать затраты Застройщика на содержание объекта долевого строительства.

4.1.5. Производить уступку прав требований только получив предварительное письменное согласие Застройщика, самостоятельно и за свой счет осуществлять государственную регистрацию уступки.

4.1.6. Самостоятельно за свой счет нести расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также права собственности на объект долевого строительства.

4.2. Дольщик вправе:

4.2.1. Требовать от Застройщика предоставления информации о ходе строительства в соответствии с действующим законодательством.

4.2.2. Расторгнуть настоящий договор, в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Застройщиком своих обязательств по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае если при приемке объекта долевого строительства Участником долевого строительства будут обнаружены недостатки и дефекты, Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента предъявления требования Участника долевого строительства устранить указанные недостатки и дефекты.

5.2. 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 получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования.

5.3. 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.

5.4. Все обнаруженные в течение гарантийного срока скрытые недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства при подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в трехнедельный срок с момента уведомления его Дольщиком об этих недостатках.

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 его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, несанкционированного переустройства/перепланировки, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с даты его государственной регистрации. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

6.2. Основания и последствия одностороннего отказа от исполнения настоящего договора либо расторжения договора в судебном порядке по инициативе любой из сторон определены Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации.

6.3. В случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, а так же по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты денежных средств в сумме 100000 (Сто тысяч) рублей, в качестве неустойки (штрафа) за нарушение договорных обязательств и в счет возмещения понесенных Застройщиком расходов по заключению и регистрации настоящего договора.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, в случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны, спор разрешается в суде в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством, если иное не предусмотрено настоящим договором. В случае нарушения установленных разделом 2 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.

8.2. Площадь объекта долевого строительства, указанная в пункте 1.1. настоящего договора, является проектной и подлежит уточнению после завершения строительства по результатам технической инвентаризации. Не считается нарушением договорных обязательств и Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства в случае, если площадь объекта долевого строительства и его отдельных помещений по результатам технической инвентаризации будет отличаться от проектных площадей.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства до подписания настоящего договора никому не продан, не подарен, в споре, под залогом, под арестом (запрещением) не состоит.

9.2. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектной документацией, Участнику долевого строительства предоставлена вся необходимая информация и документы о проекте строительства дома. Любая информация о настоящем договоре, сторонах настоящего договора и его условиях будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению третьим лицам.

9.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

9.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение трех дней с момента наступления таких изменений извещать друг друга. При этом сторона, не исполнившая данную обязанность, несет риск наступления неблагоприятных последствий и считается надлежащим образом уведомленной, если уведомление направлено по адресу, указанному в настоящем договоре.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.6. 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.

9.7. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику согласие: на обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование и на передачу персональных данных в органы государственной власти Российской Федерации и Вологодской области, органы местного самоуправления, иным организациям и учреждениям в целях осуществления всех действий, связанных с настоящим договором.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ СТОРОН, ПОДПИСИ

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Спецстроймонтаж», адрес: 160000, г. Вологда, ул. Благовещенская, д. 24, офис 5, ИНН:3525210660, КПП 352501001, счет № 40702810912000009652 в Вологодском отделении N8638 ПАО СБЕРБАНК, кор.счет 3010181090000000644, БИК 041909644.

Директор ООО «Спецстроймонтаж» _____ А.С. Сорогин

Участник долевого строительства (Дольщик):

Приложение №1 к Договору № _____

участия в долевом строительстве

от «__» _____ 2019 г.

План объекта долевого строительства

ЗАСТРОЙЩИК

ДОЛЬЩИК:
