

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве объекта «72-х квартирный жилой дом**  
**по ул.Кириченко в г. Туапсе Краснодарского края. II этап»**

«» 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Спецфундаментстрой»** (Свидетельство № 0035.11-2009-4826128700-С-066 от 23.06.2017г. выдано: «Ассоциация саморегулируемая организация в строительстве «Строители Липецкой области»), Свидетельство о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, зарегистрированном 24 ноября 2016г., серия 50 № 012818888, основной государственный номер 1164827074939, юридический адрес: 398059, г. Липецк, ул. Первомайская, дом.37, в лице генерального директора Сырова Евгения Дмитриевича, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, с одной стороны и участник долевого строительства, гражданин Российской Федерации, зарегистрированный по адресу:., именуемый далее **ДОЛЕВИК**, с другой стороны заключили между собой договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1. ДОЛЕВИК** принимает участие в долевом строительстве объекта «72-х квартирный жилой дом по ул.Кириченко в г. Туапсе Краснодарского края. II этап», и обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, а **ЗАСТРОЙЩИК** построить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц многоквартирный дом (Приложение №1) и обязуется передать **ДОЛЕВИКУ** после ввода в размер, порядке и на условиях, установленном настоящим Договором квартиру:

Назначение:	жилое помещение
Этаж	
общая площадь	кв.м., в т.ч. площадь балкона с учетом коэффициента 0.3-2.0кв.м.
количество комнат	, жилой площадью 21.71кв.м.
количество лоджий, балконов	Один балкон площадью –кв.м.
Количество помещений вспомогательного назначения	Площадь помещений- кв.м.
Номер квартиры	№

Площадь квартиры включает в себя площади, занятые внутренними перегородками.

Квартира с частичной отделкой (пластиковые окна с подоконниками, простая входная дверь, отопление – в объеме проекта, стяжка на полу, кирпичные стены внутри квартиры оштукатурены, подвод холодной и горячей воды без поквартирной разводки, без приборов учета расхода воды, без сантехнического оборудования, без эл. плиты, эл.технические работы без эл.счетчика, с остеклением лоджии, без домофона).

**1.2. ДОЛЕВИК** из своих материалов и за свой счет производит следующие работы после сдачи дома в эксплуатацию:

- чистовая отделка квартиры, устройство полов, установка межкомнатных дверей, установка сантехнического оборудования с приборами коммерческого учета воды, установка эл. плиты, эл. счетчика.

**2.ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

2.1.Закон РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.2. Права **ЗАСТРОЙЩИКА** : земельный участок принадлежит ООО «Спецфундаментстрой» по договору аренды с торгов № 5100008721 от 20 марта 2017г. зарегистрированного 06.04. 2017 года за 23:51:0201002:794-23/013/2017-6 . **Кадастровый номер 23:51:0201002:794** ,категория земель: земли населенных пунктов- квартал жилой застройки **площадью 30109.0 м2.**

2.3. Разрешение на строительство № 23-53-4110-1028-2015 от 21.07.2015г. выдано Отделом архитектуры и градостроительства и администрации Туапсинского городского поселения Туапсинского района .

2.4. Проектная декларация размещена на сайте [https:// наш.дом.рф](https://наш.дом.рф).

**3.ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Стоимость квартиры **фиксированная** и составляет на момент *сдачи дома* ) **рублей 00 копеек, без НДС.**

3.2. **ДОЛЕВИК** для финансирования строительства ж/дома обязуется перечислить на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** средства в следующие сроки:

- сумму в размере **0 рублей 00 копеек** за счет собственных средств в течении пяти дней со дня государственной регистрации;

3.3. При неисполнении **ДОЛЕВИКОМ** п.3.3. окончательная стоимость квартиры подлежит корректировке с учетом изменения ценообразующих факторов.

3.4. В стоимость 1 кв. м. общей площади *не входят* затраты по оформлению дома в БТИ и другие возможные платежи, предусмотренные действующим законодательством.

Платежи по указанным позициям будут производиться по отдельному расчету.

3.5. При условии полной оплаты стоимости квартиры, **ЗАСТРОЙЩИК** в течении 60-ти рабочих дней после ввода Жилого дома в эксплуатацию (подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), подписывает с **ДОЛЕВИКОМ** акт приема-передачи квартиры и передает все необходимые документы для дальнейшей регистрации его права собственности на квартиру.

Оформление квартиры в собственность производит сам **ДОЛЕВИК**.

3.6. **ДОЛЕВИК** обязуется после подписания Акта приема-передачи квартиры заключить с Управляющей компанией договор на тепло- и энергоснабжение жилого дома и нести все расходы на содержание, коммунальные услуги с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.7. Фактическая площадь квартиры, получаемой **ДОЛЕВИКОМ**, устанавливается, исходя из данных паспорта БТИ на квартиру, *при этом допускается (+) (-) 3-х процентное отклонение общей площади от проектной*, без возврата денежных средств с обеих сторон. При отклонении площади в обе стороны *более 3-х %* будет производиться перерасчет стоимости по превышающей 3% площади.

3.8. Договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации оплачивает **ДОЛЕВИК**.

#### **4.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

4.1. Начало – со дня заключения договора.

Окончание - по фактическому исполнению обязательств сторонами. Датой сдачи Жилого дома в эксплуатацию является дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 30 ноября 2019 года.

Время, затраченное на оформление дома в ТСЖ, в срок исполнения договора не входит.

#### **5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

5.1. Долевик вправе:

-потребовать устранения существенных недостатков в разумный срок, если квартира построена с отступлениями от условий договора;

-после уведомления (посредством почтовой или телефонной связи) принять квартиру по акту приема-передачи в 7-дневный срок со дня получения сообщения от Застройщика;

-Долевик оплачивает Застройщику затраты на тепло- и электроэнергию по установленным тарифам и по нормативам для населения с момента подписания Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента заключения Долевином договора с соответствующей организацией на обслуживание.

5.2. Претензии по качеству выполняемых работ **ДОЛЕВИК** может предъявлять в течение всего строительства и до подписания с **ЗАСТРОЙЩИКОМ** передаточного акта.

5.3. Долевик ознакомлен с проектной декларацией.

5.4. Долевик обязан:

Своевременно производить оплату суммы, указанную в п.3.3. настоящего договора.

5.5. Застройщик имеет право:

- вносить изменения в проектно-сметную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Квартиры). При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Долевика;

- не передавать Квартиру до полного погашения Долевином задолженности перед Застройщиком по настоящему договору. Удержание квартиры до момента исполнения Долевином всех обязательств по договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Долевином;

- досрочно исполнить свои обязательства.

5.6. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

- в течение 60 рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Долевику Квартиру по акту приема-передачи при условии полной оплаты Долевику стоимости квартиры и все необходимые документы для дальнейшей регистрации его права собственности на квартиру, включая «Инструкцию по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме»;

- использовать денежные средства, уплаченные Долевику по договору на строительство Жилого дома.

- осуществлять строительство жилого дома в соответствии с правилами застройки, проектно-сметной документацией, с соблюдением установленных строительных норм и правил.

- обеспечить подключение строительного объекта к инженерной инфраструктуре и передать от имени всех ДОЛЕВИКОВ вновь построенные инженерные сети на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

**5.7. ЗАСТРОЙЩИК** и Долевик несут ответственность за неисполнение своих обязательств по договору.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (п.3.3. настоящего договора) Долевик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Долевику Квартиры Застройщик уплачивает Долевику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.8. В случае наличия замечаний по объему выполненных работ в квартире ДОЛЕВИК должен предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ перечень замечаний, которые устраняются в согласованные сторонами сроки. После устранения указанных замечаний ДОЛЕВИК в 5-дневный срок подписывает акт приема-передачи квартиры для оформления им права собственности на квартиру.

5.9. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки в случае, если ДОЛЕВИКОМ производилась перепланировка либо замена конструкций в квартире. В случае самовольной переделки системы отопления, водоснабжения, канализации, пробивки проемов в любой стене или иных изменений в квартире до государственной регистрации права собственности ДОЛЕВИК компенсирует ЗАСТРОЙЩИКУ все понесенные в связи с этим убытки и уплачивает штраф в размере 10% от стоимости квартиры.

5.10. Обязательства Застройщика и Долевика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи и с момента уплаты Долевику денежных средств в полном объеме.

5.11. Гарантийный срок качества на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 5 (пять) лет, а гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3(три) года с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.12. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, Застройщик в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. № 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», осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства» ( далее –Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

*Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 % (процента) от суммы, указанной в п.3.3. настоящего Договора. При увеличении цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления ( взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.*

5.13. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у Долевика (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоэтажного жилого здания, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

#### **6.РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

6.1. Договор может быть расторгнут по инициативе **ЗАСТРОЙЩИКА** в следующих случаях:

- в случае невыполнения **ДОЛЕВИКОМ** п.3.3. настоящего договора,
- в случае просрочки оформления **ДОЛЕВИКОМ** выделенной квартиры сроком более 30 дней.

Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются по согласованию сторон.

6.2. Все неурегулированные настоящим договором вопросы решаются в соответствии с действующим на территории РФ Законодательством.

6.3.**ЗАСТРОЙЩИК** несет ответственность за нарушение срока ввода Жилого дома в эксплуатацию и передачи построенной квартиры, если это нарушение препятствует нормальному пользованию **ДОЛЕВИКОМ** своей квартиры.

В случае наличия замечаний по объему выполненных работ в квартире **ДОЛЕВИК** должен предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** перечень замечаний, которые устраняются в согласованные сроки. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа **ДОЛЕВИКА** от подписания акта приема-передачи квартиры и государственной регистрации права собственности на квартиру.

6.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется возвратить в течение 30 календарных дней с даты расторжения настоящего Договора внесенные денежные средства (без процентов).

Застройщик и Долевик обязаны незамедлительно уведомить Банк о намерении расторгнуть

6.5. В случае если договор подлежит расторжению по инициативе Долевика, Застройщик обязуется возвратить в течение 30 календарных дней с даты расторжения настоящего Договора внесенные денежные средства с удержанием из них суммы в размере 1.2% от стоимости договора для компенсации понесенных расходов.

6.6. Настоящий договор составлен в 4 (четыре) экземплярах: по одному для каждой из Сторон, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и один для ПАО КБ «Центр-инвест». Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

#### **7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.**

**ЗАСТРОЙЩИК:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спецфундаментстрой» (ООО СЗ«Спецфундаментстрой»)

Юридический адрес: 398059 г. Липецк, ул. Первомайская, д.37,

Почтовый адрес: 398059 г. Липецк ул. Первомайская, д.37

р/счет 40702810735000009529 отделения № 8593 ПАО Сбербанк г. Липецк

ОГРН 1164827074939 к/счет 30101810800000000604

ИНН 4826128700, КПП 482601001, БИК 044206604

Тел. 77-46-01, 77-45-93

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор

**ДОЛЕВИК:**

\_\_\_\_\_  
Е.Д. Сыров

Приложение №1

К договору участия в долевом строительстве

№ от 2019г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

*объекта «72-х квартирный жилой дом*

*по ул.Кириченко в г. Туапсе Краснодарского края. II этап»*

Вид:	Многоквартирные жилые здания
Назначение	Жилое
Этажность дома	
Площадь жилого здания	
Наружные стены	Наружные стены-толщиной 200мм из ячеистого бетона на цементном растворе, утепляются минераловатными плитами и оштукатуриваются по сетке цементно-клеевой штукатуркой с последующей окраской фасадной краской
Поэтажные перекрытия	Монолитный железобетон
Класс эффективности	«В»
Сейсмостойкость	8

Застройщик:

Долевик:

Генеральный директор  
ООО СЗ «Спецфундаментстрой»

\_\_\_\_\_ Е.Д.Сыров

\_\_\_\_\_

