

**ДОГОВОР
ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
№**

г. Елец

« » 201 г.

ООО "Рецитал", именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице директора **Зубарева Сергея Петровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

именуемая в дальнейшем «Дольщик», действующая от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

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

Дом – 5-и этажный многоквартирный жилой дом по адресу: Липецкая обл., г.Елец, 4-й переулок Коммунаров, д.8 , строительство которого ведет Застройщик, расположенный на земельном участке общей площадью 1384 кв.м., кадастровый номер земельного участка 48:19:6150102:1, общая проектная площадь многоквартирного дома 2515,2 кв.м. Материал наружных стен многоквартирного жилого дома: силикатный кирпич, утепленный плитами из стекловолокна. Материал поэтажных перекрытий многоквартирного жилого дома: сборные железобетонные пустотные плиты. Класс энергоэффективности: А+ (очень высокий). Сейсмостойкость до 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСР – 97) в соответствии с СП 14.13330.2014.

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

У Дольщика при возникновении права собственности на жилое помещение Объекта долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение Объекта долевого строительства.

Характеристика жилого помещения Объекта долевого строительства (общая площадь, количество комнат и др.) приведена в **Приложении № 1** к настоящему Договору в соответствии с утвержденной проектно - сметной документацией. Общая площадь жилого помещения Объекта долевого строительства определяется, согласно проекту, по внутреннему контуру стен за вычетом площади технических шахт и капитальных перегородок. Для целей оплаты по настоящему договору в общую площадь жилого помещения Объекта долевого строительства включается площадь лоджии. Общая площадь жилого помещения Объекта долевого строительства может быть уточнена после проведения обмеров, произведенными организацией технической инвентаризации.

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.

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

СТАТЬЯ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Дом. После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию при условии полной оплаты Дольщиком цены договора Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется уплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

2.2 Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией IV квартал 2018 года.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику – в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 28.02.2018 года.

2.4. Перечень устанавливаемого Застройщиком в жилом помещении Объекта долевого строительства инженерного оборудования и проводимых им отделочных работ указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.5. Жилое помещение Объекта долевого строительства будет использоваться Дольщиком для проживания после проведения в нём за счет и силами Дольщика отделочных работ.

2.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке при условии полной уплаты цены договора. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Дольщика и за счет его средств.

СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства в Доме и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Долевое участие Дольщика в строительстве Дома оценивается в российских рублях и определяется как произведение стоимости одного квадратного метра на проектную площадь жилого помещения Объекта долевого строительства. Стоимость одного квадратного метра жилого помещения Объекта долевого строительства составляет _____ рублей.

Долевое участие Дольщика в строительстве Дома является фиксированным и отображается в Графике платежей (**Приложение № 2** к настоящему Договору).

СТАТЬЯ 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Дольщик осуществляет оплату стоимости долевого участия в строительстве по п.3.1 настоящего Договора в размерах, в порядке и в сроки, указанные в Графике платежей согласно Приложения № 2 к настоящему Договору.

4.2. Фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемого Дольщиком, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации:

4.2.1. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства больше площади, указанной в Приложении №1 настоящего Договора, Дольщик обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом пунктом 3.1 настоящего Договора;

4.2.2. Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в Приложении № 1 настоящего Договора, Застройщик обязан возратить Дольщику разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства объекта долевого строительства. Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Дольщика своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

4.3. Поступающие на расчетный счет Застройщика от Дольщика денежные средства учитываются следующим образом: в первую очередь погашаются обязательства Дольщика по

уплате цены договора, во вторую очередь погашается неустойка, пени, штрафы в соответствии с **п.п. 10.1, 10.2.,10.5.**

4.4. Помимо взноса, указанного п.3.1 настоящего Договора, Дольщик обязан оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора, в размере и порядке предусмотренном законодательством.

СТАТЬЯ 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. передать Объект долевого строительства Дольщику в течение двух месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;

5.1.2. обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи;

5.1.3. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома обеспечить Дольщика необходимыми документами для регистрации права собственности Дольщика на жилое помещение Объекта долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Акт приема-передачи, справка о полной оплате). Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязательств, возложенных на него настоящим Договором, в том числе не исполнение обязанности по оплате цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором;

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. изменять отделку фасада Дома, мест общего пользования, придомовую территорию в течение строительства, не ущемляя интересов Дольщика.

СТАТЬЯ 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

6.1. Дольщик обязуется:

6.1.1. производить выплаты в размерах и порядке, установленных статьями 3, 4 настоящего Договора;

6.1.2. не создавать обстоятельств, препятствующих или затрудняющих своевременное завершение строительства Дома и ввод его в эксплуатацию;

6.1.3. нести бремя содержания Объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а при необоснованном уклонении от подписания передаточного акта с момента составления одностороннего акта-приема передачи Объекта долевого строительства;

6.1.4. уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (Трёх) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Дольщиком условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Дольщика.

6.1.5. после передачи Объекта долевого строительства Застройщиком незамедлительно заключить с управляющей организацией договор на оказание услуг и проведение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома и на оплату коммунальных услуг.

6.1.6. приступить к приемке жилого помещения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.1.7. зарегистрировать право собственности на квартиру, в том числе получить свидетельство о регистрации права собственности, в течение 80 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

6.2. Дольщик не вправе:

6.2.1. производить любое изменение планировки жилого помещения Объекта долевого строительства (перепланировка) до регистрации права собственности на него.

6.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства в соответствии с проектной документацией.

СТАТЬЯ 7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик направляет Дольщику уведомление о завершении строительства дома и готовности передать Объект долевого строительства при условии полной оплаты цены договора. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком долевого строительства почтовому адресу или подлежит вручению Дольщику лично под расписку.

7.2. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства досрочно.

7.3. Дольщик обязан приступить к принятию жилого помещения Объекта долевого строительства по акту приема - передачи в течение 7-ми дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

7.4. В случае немотивированного уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи более 14 рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Дольщику и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели жилого помещения Объекта долевого строительства переходит к Дольщику.

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

СТАТЬЯ 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Дольщик и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

СТАТЬЯ 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Срок рассмотрения и ответа на претензию - 30 дней.

9.3. В случае несогласия по спорному вопросу (спорным вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в: Елецкий городской суд.

СТАТЬЯ 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

10.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения сроков установленных статьей 6.1.6. Договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01 % от цены Договора за каждый день просрочки.

10.3. За нарушение сроков сдачи Дома в эксплуатацию, предусмотренного ст.2.3. Договора, Застройщик уплачивает Дольщику 0,01% от цены договора за каждый день просрочки.

10.4. За нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Дольщику пени в размере две трёхсотые ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

10.5. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 10% от цены Договора, кроме случаев, когда договор расторгается по основаниям, предусмотренным статьей 8.2. настоящего Договора.

СТАТЬЯ 11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий не несет ответственность, если докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).

СТАТЬЯ 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

12.1. Уступка Долящиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после полной уплаты им Застройщику цены договора и с согласия Застройщика.

СТАТЬЯ 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

13.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр – для регистрирующего органа.

13.3. Настоящий 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.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: **ООО «Рецитал»** ИНН 4807004554 КПП 482101001,
Юр.адрес адрес: 399770, Липецкая область, г.Елец, ул.Профсоюзная, д.28А,
Р/с 40702810235000000251, в Липецком Отделении №8593 ПАО Сбербанк г.Липецк БИК
044206604, Кор. счет. 30101810800000000604, ОКПО 54581358, ОГРН 1034800041352

Долящик:

ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН:

Застройщик	Долящик
Директор _____ С.П. Зубарев	_____/
М.П.	

Перечень Приложений:

1. Общие сведения о Квартире.
2. График платежей.
3. План Квартиры.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору об участии в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ от 2018 года.

Общие сведения о жилом помещении (Квартире)

1. Этаж – () этаж.
2. Строительный номер – ()
3. Количество комнат – ()
4. Общая площадь – () квадратных метров, из них:
 - площадь комнаты – () квадратных метров;
 - площадь помещений вспомогательного использования – () квадратных метров;
 - площадь лоджии – () квадратных метров.
5. Общая площадь Квартиры состоит из сумм площади всех частей квартиры и площадей лоджий с коэффициентом 0,5.
6. Отделка: а) потолки- ж.б. плиты перекрытия;
 - б) стены – не оштукатуренные;
 - в) полы – ж.б. плиты.
7. Окна – профиль ПВХ;
8. Входные двери – металлические, межкомнатные двери не устанавливаются;
9. Отопление и горячее водоснабжение – индивидуальное газовое, котел и газовый счетчик, секции радиаторов устанавливается по проекту Застройщиком;
10. Канализация, водопровод – вывод в кухню, санузел и ванную; приборы учета: счетчик на холодную воду; санприборы не устанавливаются;
11. Электроразводка - по квартире согласно проекту, приборы учета потребления электроэнергии на вводе, светильники не устанавливаются;
12. Вентиляция – естественная (вентканалы внутри кирпичных стен).
13. Радиофикация, телевизионная антенна, телефонизация оборудуется Дольщиком.

Застройщик	Дольщик
Директор _____ С.П.Зубарев	 _____ /
М.П.	

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
*к договору об участии в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ от 2018 года.*

График платежей по договору

Номер платежа	Дата платежа	Сумма платежа
Итого стоимость квартиры		

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Дольщик долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Застройщик	Дольщик
Директор _____ С. П. Зубарев	_____/
М.П.	