

**ДОГОВОР  
ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
№ 10-\_\_**

г. Елец

« »

2018 г.

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

\_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «Дольщик», действующий от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

**Дом** – 5-ти этажный 2-х секционный многоквартирный жилой дом по адресу: Липецкая обл., г.Елец, ул. Соцгородок, д. 10 , строительство которого ведет Застройщик, расположенный на земельном участке общей площадью 1305 кв.м., кадастровый номер земельного участка 48:19:6320106:417, общая проектная площадь многоквартирного дома 4362 кв. м. Материал наружных стен многоквартирного жилого дома – кирпичи силикатные с утеплителем, материал поэтажных перекрытий – плиты сборные железобетонные.

1.2. **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.

1.3. Характеристика жилого помещения Объекта долевого строительства (общая проектная площадь, количество комнат и др.) приведена в **Приложении № 1** к настоящему Договору в соответствии с утвержденной проектно - сметной документацией. Общая проектная 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 балкона с понижающим коэффициентом 0,3. Общая площадь жилого помещения Объекта долевого строительства может быть уточнена после проведения обмеров, произведенными организацией технической инвентаризации.

1.4. Объект долевого строительства передается Дольщику в состоянии, определенном в **Приложении №1** к настоящему Договору. Если в указанном приложении какой-либо вид работ или оборудования не поименован, он выполнению (установке) не подлежит.

1.5. Застройщик оставляет за собой право изменить отделку фасада Дома, месть общего пользования, придомовую территорию.

**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.

1.6. Номер Объекта долевого строительства является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и постановки его на кадастровый учет.

## СТАТЬЯ 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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 Долящиком цены договора Застройщик обязуется передать Долящику Объект долевого строительства, а Долящик обязуется уплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Ориентировочный срок ввода Дома в эксплуатацию в соответствии с проектной документацией IV квартал 2019 г.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Долящику – в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 28.02.2020 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 Долящиком для проживания после проведения в нём за счет и силами Долящика отделочных работ.

2.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Долящика 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 Долящика и за счет его средств.

### **2.7. Застройщик обязуется:**

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

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

2.7.3. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома обеспечить Долящика необходимыми документами для регистрации права собственности Долящика на жилое помещение Объекта долевого строительства в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Застройщик вправе приостановить исполнение данного обязательства в случае неполного и/или ненадлежащего исполнения Долящиком обязательств, возложенных на них настоящим Договором, в том числе не исполнение обязанности по оплате цены договора и иных платежей, предусмотренных настоящим договором;

### **2.8. Застройщик вправе:**

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

### **2.9. Долящик обязуется:**

2.9.1. производить выплаты в размерах и порядке, установленных статьей 3 настоящего Договора;

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

2.9.3. 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;

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

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

2.9.6. 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.

2.9.7. зарегистрировать право собственности на квартиру, в течение 90 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

2.9.8. Дольщик самостоятельно и в полном объеме несет расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

#### **2.10. Дольщик не вправе:**

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

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

### **СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ.**

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства (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.

3.2. 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 00 копеек. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

3.3. Дольщик осуществляет оплату стоимости долевого участия в строительстве по п.3.2 настоящего Договора в размерах, в порядке и в сроки, указанные в Графике платежей в соответствии с **Приложением № 2** к настоящему Договору.

3.4. 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. Фактическая площадь объекта долевого строительства указывается в акте приема-передачи.

3.4.1. 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 3.2. настоящего Договора.

3.4.2. 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.

3.4.3. Возврат за переплаченные квадратные метры или доплата за неоплаченные квадратные метры производится по цене за квадратный метр, действующей на момент заключения настоящего Договора.

3.4.4. Застройщик также вправе изменить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры в случае нарушения Дольщиком своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

3.5. 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. 9.2., 9.3.**

3.6. Помимо взноса, указанного п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора, в размере и порядке предусмотренном законодательством.

### **СТАТЬЯ 4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

4.1. 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.

4.2. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства досрочно.

4.3. 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.

4.4. 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.

4.5. Срок передачи квартиры Дольщику может быть изменен по взаимному соглашению сторон.

4.6. 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 5. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Имущественные права Застройщика на Объект подтверждаются следующими документами:

- Разрешение на строительство Объекта №4842715000-52-248 от 09.06.2018 г. выданное Администрацией городского округа города Елец. Проектная декларация размещена на сайте [escital48.ru](http://escital48.ru).

- Договор аренды земельного участка №1054-ю от 31.10.2017 г. номер государственной регистрации 48:19:6320106:417-48/007/2017-1 от 10.11.2017 г.

## **СТАТЬЯ 6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВЫПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика считаются находящимися в залоге, право аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

6.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге Дольщика с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

6.3. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 16.17.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

6.4. Дополнительным обеспечением исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в рамках Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "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", Застройщик уплачивает обязательных отчисления (взносы) в компенсационный Фонд (ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства») в размере 1,2% от согласованной сторонами цены каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения (независимо от того юридическим или физическим лицом является участник долевого строительства), в срок не менее чем за 3 (три) рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

## **СТАТЬЯ 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

7.1. Договор действует до полного исполнения сторонами принятых обязательств. Договор считается исполненным со стороны Застройщика – с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче, со стороны Дольщика – с момента оплаты в полном объеме денежных

средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче.

7.2. Дольщик и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

## **СТАТЬЯ 8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

8.2. 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.

8.3. В случае не достижения соглашения в ходе переговоров Стороны передают спор на рассмотрение в: Елецкий городской суд Липецкой области.

## **СТАТЬЯ 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

9.2. В случае нарушения сроков установленных Приложение №2 к настоящему Договору Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования от суммы просроченных к внесению денежных средства за каждый день просрочки.

9.3. В случае систематического нарушения сроков установленных Приложением №2 к настоящему Договору, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения настоящего Договора.

9.4. За нарушение сроков сдачи Дома в эксплуатацию, предусмотренного статьей 2.3 Договора, Застройщик уплачивает неустойку (пени) в соответствии с частью 2 ст. ст.6 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

9.5. 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.

9.6. При невозможности своевременной оплаты Стороны имеют право договориться об изменении внесения платежей.

## **СТАТЬЯ 10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

10.1. 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 11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

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

## **СТАТЬЯ 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

12.2. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один экземпляр для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

12.3. 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.

12.4. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие Застройщику на обработку, хранение, использование и передачу своих персональных данных. В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Дольщика на обработку персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору и информирование Застройщиком. Обработка и обмен персональными данными и информирование Дольщика может осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

12.5. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, договор содержит следующие приложения:

- Приложение №1 – общие сведения о жилом помещении (квартире);
- Приложение №2 – график платежей по договору;
- Приложение №3 – типовой план этажа.

### 13. 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  
тел: 89042801662

**Дольщик:** \_\_\_\_\_

### ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН:

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к договору об участии в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
№10- от \_\_\_\_\_ 2018 года.

**Общие сведения о жилом помещении (Квартире)**

1. Этаж –       этаж.
2. Строительный номер –
3. Количество комнат -
4. Общая площадь –   квadratных метров, из них:
  - площадь комнат –   квadratных метров;
  - площадь помещений вспомогательного использования –   квadratных метров;
  - площадь балкона –   квadratных метров.
5. Общая площадь Квартиры состоит из сумм площади всех частей квартиры и площадей балкона с коэффициентом 0,3.
6. Отделка: а) потолки- ж.б. плиты перекрытия;
  - б) стены – не отштукатуренные;
  - 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, санузелы 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  
№10- от \_\_\_\_\_ 2018 года.

График платежей по договору

Номер платежа	Дата платежа	Сумма платежа
1.		
2.		
3.		
Итого стоимость квартиры		рублей

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.	