



Общество с ограниченной ответственностью
"АГ Эстейт"

Юр. адрес: 160000, г. Вологда, ул. Предтеченская 75а
ИНН3525388798 / КПП 352501001
ОГРН 1163525101519 / ОКПО 41134971
П/с 40702810500150001102 в Ф-л Банка ГПБ (АО) «Северо-Западный»
БИК 044030827
Agestate.pro

ДОГОВОР № __ /КМ1
участия в долевом строительстве

город Вологда

__ ____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «АГ Эстейт», действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Григорьева Артура Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____ именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

- 1.1. В соответствии с настоящим Договором **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **232-квартирный 12-этажный жилой дом с подвалом, главным фасадом ориентированным на улицу Карла Маркса** (именуемый в дальнейшем – «**Жилой дом**»), находящийся на земельном участке с кадастровым номером **35:24:0305009:277**, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: многоквартирные жилые дома, общая площадь 4192 кв.м., адрес (местонахождение): Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», г. Вологда, ул. Карла Маркса (именуемый в дальнейшем – «**Земельный участок**»), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, указанный в настоящем договоре, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 1.2. Передаваемый Дольщику **Застройщиком** в счет исполнения своих обязательств по настоящему Договору объект долевого строительства состоит из жилого помещения: **1-комнатной** квартиры № __ (по проекту), общей проектной площадью __ **кв.м.** (в том числе лоджии общей площадью __ **кв.м.**), жилой (проектной) площадью __ **кв.м.** на _ (____) этаже Жилого дома, далее по тексту Договора – Квартира), Проектный план Квартиры и ее месторасположение на указанном этаже содержатся в Приложении №1 к настоящему договору. Суммарная площадь лоджий, указанная в настоящем пункте определена с учетом подлежащего применению сторонами договорного коэффициента - 0,5.
- 1.3. Согласно, Федеральному закону № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с ч. 4 ст. 4 Закона, технические характеристики данного объекта долевого строительства указаны в приложении № 2 к настоящему Договору, являющегося его неотъемлемой частью.
- 1.4. Окончание строительства Жилого дома осуществляется в **третьем квартале 2020 года**. **Застройщик** передает Дольщику Квартиру по акту приема-передачи в течение 90 (девяноста) дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 1.5. **Застройщик** подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора имеются все разрешения и согласования, необходимые для строительства Жилого дома, и гарантирует, что до подписания настоящего Договора Квартира никому не продана, не подарена, в споре, под залогом, арестом (запрещением) не состоит.
- 1.6. Адрес Жилого дома, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, будет уточнен сторонами после получения **Застройщиком** разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.
- 1.7. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном Жилом доме, которая

_____/ Дольщик

_____/ Застройщик

не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиры одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

- 1.8.** В обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору с момента его государственной регистрации земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего договора считается находящимся в залоге у участников долевого строительства в соответствии со ст.13 Федерального закона № 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».
- 1.9.** Способ обеспечения обязательств по договорам участия в долевом строительстве является залог, в соответствии со ст. ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Внесение обязательных отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 18; ИНН 7704446429) в соответствии со ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Цена договора и порядок расчетов.

- 2.1.** Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры, и денежных средств на оплату услуг застройщика (в размере 3 % от цены Договора, указанной в п. 2.2., которые расходуются Застройщиком по своему усмотрению).
- 2.2.** Цена Договора определена сторонами в размере _____ (_____) рублей.
- 2.3.** Стороны договорились, что номер Квартиры, ее площадь будут уточнены после обмера площадей ГП ВО «Вологдатехинвентаризация» или иной уполномоченной организацией, кадастровым инженером. В случае если по данным обмеров фактическая площадь передаваемой Дольщику Квартиры уменьшится или увеличится по сравнению с проектными данными, указанными в п. 1.2. настоящего Договора, более чем на один метр, то стороны производят соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из стоимости одного квадратного метра в размере _____ (_____) рублей.

На цену договора не влияет факт того, что в общую площадь Квартиры при ее постановке на кадастровый учет в Государственном кадастре недвижимости может не включаться площадь лоджий, либо площадь лоджий будет включаться с применением иного коэффициента нежели тот, который установлен в настоящем договоре.

- 2.4.** Уплата цены, указанной в п. 2.2. настоящего Договора, производится Дольщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика: Р/с 40702810500150001102 в Ф-л Банка ГПБ (АО) «Северо-Западный», в течение трех рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. В случае если Дольщик не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством и перечислить оплаченные денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных в Договоре.
- 2.5.** Вознаграждение Застройщика определяется как разница между суммой средств, полученных от Дольщиков и фактическими затратами на строительство. По окончании строительства, экономия денежных средств, образовавшихся как разница между итоговыми взносами Дольщиков по договорам участия в долевом строительстве и стоимостью строительства, остается в собственности Застройщика.

3. Права и обязанности сторон.

- 3.1. Застройщик обязуется:**

_____/ Дольщик

_____/ Застройщик

- 3.1.1. Своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом, и передать **Дольщику** Квартиру по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора.
- 3.1.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направить **Дольщику** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить **Дольщика** о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия **Дольщика**, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 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». Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Дольщиком** почтовому адресу или вручено **Дольщику** лично под расписку.
- 3.1.3. В случае, если при приеме Квартиры у **Дольщика** будут замечания, **Застройщик** обязуется устранить недостатки в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления от **Дольщика**. Если во время устранения недостатков станет очевидным, что они не будут устранены в вышеуказанный срок, стороны могут заключить соглашение о новом сроке устранения недостатков. Замечания **Дольщика** оформляются в виде письменного заявления или иного письменного документа в адрес **Застройщика**. Выполнение работ по устранению замечаний **Застройщик** производит за свой счет, без увеличения впоследствии цены Договора.
- 3.2. Застройщик имеет право:**
- 3.2.1. Контролировать исполнение обязательств по настоящему Договору, при наличии оснований привлекать **Дольщика** к ответственности за их ненадлежащее исполнение.
- 3.2.2. Досрочно исполнить свои обязательства по передаче **Дольщику** Квартиры (при наличии соответствующего разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты **Дольщиком** окончательной цены Договора).
- 3.3. Дольщик обязуется:**
- 3.3.1. Уплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.
- 3.3.2. До момента подписания акта приема-передачи Квартиры, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления об этом **Застройщика**, произвести с **Застройщиком** полный расчет по окончательной цене Договора, рассчитанной на основании п.п. 2.3.
- 3.3.3. До момента принятия Квартиры и подписания акта приема-передачи, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления об этом **Застройщика**, возместить **Застройщику** дополнительные затраты, не входящие в смету строительства, а именно: затраты на подключение Дома к сетям тепло-, водо-, электроснабжения; затраты по приемке Дома в эксплуатации рабочей и приемочной комиссии: обмеры ГП ВО «Вологодтехинвентаризация» или иной уполномоченной организацией; замеры ГСЭН и Энергоназора и т.п.; затраты по передаче Дома и сетей на баланс эксплуатирующим организациям и т.п. – пропорционально полученной площади Квартиры, но не более 2 % (Двух процентов) от цены Договора, указанной в пункте 2.2.
- 3.3.4. Приступить к принятию Квартиры в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения сообщения **Застройщика** о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, и принять Квартиру в порядке, установленном 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».
- 3.3.5. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры нести все расходы по теплоснабжению, иным коммунальным услугам по эксплуатации Квартиры и содержанию общего имущества собственников многоквартирного Жилого дома пропорционально параметрам своей Квартиры, а также количества проживающих в них человек, в размере и по тарифам, установленным действующим законодательством РФ.
- 3.3.6. Не производить самостоятельно без письменного согласования с **Застройщиком** никаких действий с Квартирой по настоящему Договору, в том числе работ по внутренней отделке

_____/ Дольщик

_____/ Застройщик

Квартиры, перепланировке, переустройству и др., до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

- 3.3.7. Принять участие в первом общем собрании собственников помещений в Жилом доме, которое может быть проведено путем проведения заочного голосования (без совместного присутствия собственников помещений) по вопросу выбора способа управления многоквартирным Жилым домом и другим вопросам, поставленным на голосование.
- 3.3.8. Использовать Квартиру в целях, не противоречащих действующему законодательству РФ.
- 3.3.9. В течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Квартиру в установленном законом порядке.
- 3.3.10. Не позднее 3 (Трех) дней, следующих за днем окончания срока регистрации, указанного в расписке в получении документов на государственную регистрацию, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, получить в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области настоящий Договор со штампом регистрационной надписи.
- 3.3.11. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.
- 3.3.12. Не производить никаких действий изменяющих облик Жилого дома и/или внешний вид фасадов Жилого дома без предварительного письменного возмездного согласования с **Застройщиком** проекта таких изменений.

3.4. Дольщик имеет право:

- 3.4.1. Контролировать исполнение обязательств по настоящему Договору, при наличии оснований привлекать **Застройщика** к ответственности за их ненадлежащее исполнение.
- 3.4.2. В случае, если Квартира построена (создана) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.п. 6.3.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, **Дольщик** по своему выбору вправе предъявить к **Застройщику** установленные действующим законодательством РФ требования.

4. Ответственность сторон.

- 4.1. За нарушение срока передачи Квартиры, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, **Застройщик** в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ, уплачивает **Дольщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если **Дольщиком** является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.
- 4.2. В случае нарушения срока внесения денежных средств, указанного в п. 2.4. настоящего Договора, **Дольщик** в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ, 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.
- 4.3. В случае нарушения срока внесения денежных средств, указанного в п. 2.3., п. 3.3.3 настоящего Договора, **Дольщик** в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством РФ, 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.
- 4.4. В случае уклонения **Дольщика** от принятия Квартиры или при отказе **Дольщика** от принятия Квартиры (за исключением случаев отказа, указанных в законе), **Застройщик** вправе в порядке в соответствии с ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 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» составить односторонний акт о передаче Квартиры, при этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления одностороннего акта.

_____/ Дольщик

_____/ Застройщик

4.5. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Гарантийные обязательства.

5.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается на срок 5 (Пять) лет, который исчисляется с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Дольщику** объекта долевого строительства, устанавливается на срок 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства.

5.3. **Дольщик** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, проведенного самим **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами.

6. Общее имущество, комплектация квартиры и качество.

6.1. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме:

6.1.1. В состав общего имущества в Жилом доме, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, входят: помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, лифты, лифтовые шахты, иное инженерное оборудование обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме; крыши; ограждающие несущие конструкции Жилого дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции Жилого дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции); механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры); земельный участок с кадастровым номером: 35:24:0305009:277, на котором расположен Жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный Жилой дом; не входят: встроенные или пристроенные нежилые (офисные, торговые или другого назначения) помещения (с относящимися к ним входными группами), отдельными или встроенными в Жилой дом, расположенные согласно проекта.

6.1.2. Настоящим **Дольщик** уполномочивает **Застройщика** на заключение с третьим лицом (по усмотрению **застройщика**) соглашения о создании и последующей эксплуатации системы теплоснабжения Жилого дома в порядке и на условиях по его усмотрению с тем, чтобы третье лицо (по усмотрению **застройщика**) приняло на себя обязательство иждивением подрядчика, с соблюдением установленных указанным соглашением сроков и стоимости спроектировать, смонтировать и ввести в эксплуатацию систему теплоснабжения (котельную) Жилого дома со статусом общедомового имущества, после чего в течение установленного соглашением срока иждивением третьего лица (по усмотрению

застройщика) осуществлять сопровождение эксплуатации и сервисное обслуживание системы теплоснабжения необходимое для поддержания его в надлежащем и пригодном для эксплуатации состоянии включая ремонт оборудования, узлов и агрегатов входящих в ее состав и осуществлять на возмездной основе деятельность по теплоснабжению Жилого дома (производство, передачу и распределение тепловой энергии с использованием указанной системы теплоснабжения) в течение установленного таким соглашением срока с целью последующего возмещения всех затрат понесенных при создании указанной системы теплоснабжения, а равно затрат понесенных при сопровождении ее эксплуатации и сервисном обслуживании с предоставлением третьему лицу (по усмотрению застройщика) прав владения и пользования системой теплоснабжения для указанной деятельности, а равно одобряет все действия Застройщика по совершению указанной сделки.

6.2. Комплектация квартиры:

- 6.2.1. Квартира передается **Дольщику** со следующими отделочными работами и комплектацией: полы – цементная стяжка; потолки - затирка швов бетонирования; стены – монолитная поверхность, штукатурка и/или шпатлевка; электротехнические работы, включая установку оборудования (розеток, выключателей); устройство электрического звонка. Окна и балконные двери - из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами. Двери - устанавливаются входные металлические двери в квартиры. Монтаж систем водоснабжения и канализации с установкой сантехнического оборудования, счетчиков учета расхода горячей/холодной воды; Монтаж систем теплоснабжения.
- 6.2.2. Иные виды отделочных работ, не упомянутые в п. 6.2.1. Договора, производятся **Дольщиком** за счет своих собственных средств после подписания акта приема-передачи Квартиры.

6.3. Качество объекта долевого строительства:

- 6.3.1. Качество передаваемого **Дольщику** объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7. Иные и заключительные условия.

- 7.1. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 7.2. Каждая из сторон самостоятельно за счет своих собственных средств оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, соглашений об изменении или о расторжении настоящего Договора, включая внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в размере, установленном законодательством Российской Федерации, взимаемую с организаций и физических лиц при их обращении в государственные органы, уполномоченные в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объекты недвижимого имущества.
- 7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются сторонами в письменном виде и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.
- 7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут сторонами или в одностороннем порядке каждой из сторон в порядке, установленном действующим законодательством РФ.
- 7.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом под переговорами понимаются как устные переговоры, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями, в том числе направленными посредством факсимильной и электронной связи. В случае недостижения в ходе переговоров согласия по спорному вопросу, стороны обращаются в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности, установленными действующим законодательством РФ.
- 7.6. Уступка **Дольщиком** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации, расходы по ее регистрации возлагаются на **Дольщика** и/или третьих лиц, в пользу которых совершается сделка. О состоявшемся переходе прав требований по настоящему Договору **Дольщик** уведомляет **Застройщика** в порядке, установленном действующим законодательством РФ. За услугу по

_____ / Дольщик

_____ / Застройщик