



Договор № <Помещение_СтроительныйНомер> /02

участия в долевом строительстве

город Вологда

<Дата>

Общество с ограниченной ответственностью "Строительная компания Ренессанс", именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Смирнова Игоря Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

<Покупатель_ФамилияНаименованиеПолное> <Покупатель_Имя> <Покупатель_Отчество>, дата рождения: <Покупатель_ДатаРождения>, <Покупатель_ПаспортныеДанные>, место регистрации: <Покупатель_Адрес>, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 ЗАСТРОЙЩИК, в предусмотренный настоящим Договором срок, обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный дом №2 по ГП по ул. Герцена в г.Вологде» (разрешение на строительство № 35-35327000-109-2018 выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды 18.06.2018), **обладающий следующими характеристиками:**

количество этажей - 10;

количество квартир - 100,

строительный объём 23277,6 куб.м.,

общая площадь 6776,5 кв.м.,

общая площадь квартир 4965,2 кв.м.,

фундаменты - монолитная железобетонная плита толщиной 600 мм из бетона класса В25 ;

стены техподполья - запроектированы монолитными железобетонными из бетона марки В25 W6 F150 с рабочей арматурой класса А500с по ГОСТ 52544-2006 толщиной 250мм;

перекрытие над подвалом - запроектировано монолитным железобетонным из бетона марки В25 W4 F75 с рабочей арматурой класса А500с по ГОСТ 52544-2006 толщиной 180мм;

наружные стены:-кладка выполняется из крупноформатных керамических блоков Porotherm KM-пр 380мм/10,7НФ/100/0.7/50/ГОСТ 530-2012 на клею с облицовкой кирпичом керамическим пустотелым КР-л-пу 250х120х88/1,4НФ/ /50/1,2/150/ГОСТ 530-2012 на жестком цементно-песчаном растворе;

перекрытия и покрытия - запроектированы монолитными железобетонными из бетона марки В25 W4 F75 с рабочей арматурой класса А500с по ГОСТ 52544-2006 толщиной 180мм;

кровля - плоская рулонная, совмещенная;

класс энергоэффективности С,

сейсмостойкость - согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 6 баллов. Разработка специальных конструктивных мероприятий по сейсмостойкости не требуется,

проектная документация: "Многоквартирный дом № 2 по ГП по ул. Герцена в г. Вологде" разработана в 2018 году ООО "Научно-производственное объединение "Абрис" (свидетельство от 05 апреля 2012 года № 0252.03-2010-3525189471-П-099, выданное Саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации

НП "Объединенные разработчики проектной документации", получено положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от ООО "Энергоэкспертстрой" от 15 июня 2018 года № 35-2-1-3-0008-18, именуемый далее по тексту Договором Жилой дом, на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», г. Вологда, ул. Герцена, взамен дома № 105а по ул. Герцена с кадастровым номером 35:24:0202040:912, площадью 2878 кв.м, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать согласованный Сторонами объект долевого строительства ДОЛЬЩИКУ, а ДОЛЬЩИК обязуется уплатить цену, в размере и сроки установленные настоящим Договором, и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять объект долевого строительства.

Указанный в настоящем пункте земельный участок принадлежит ЗАСТРОЙЩИКУ на праве аренды на основании Договора о предоставлении в аренду земельного участка от 23 мая 2018 года № 24-1404мс, заключенным между ЗАСТРОЙЩИКОМ и Администрацией города Вологды.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является квартира со следующими характеристиками (далее по тексту Квартира):

№ Квартиры	Тип квартиры	Подъезд	Этаж	Жилая площадь, кв.м.	Общая площадь, кв.м.(за исключением площади лоджии)	Площадь лоджии/балкона с понижающим коэфф. 0,5/0,3	Проектная площадь, кв.м. (графы 6+7)
1	2	3	4	5	6	7	8
<Помещение_СтроительныйНомер>	жилая, <Помещение_КоличествоКомнат>-комнатная	<Подъезд_Порядок>	<Этаж_ПолноеНаименование>	<Помещение_ЖилаяПлощадь>	<Помещение_ПроектнаяПлощадь>	<Площадь_Лоджий>	<Помещение_ОбщаяПлощадь>

План расположения Квартиры оформлен в качестве Приложения № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

1.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА приобретает указанную Квартиру в собственность.

1.4 Стороны признают, что отклонение фактической площади Квартиры от проектной, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % от проектной площади Квартиры, в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, не является нарушением настоящего Договора и не признается существенным изменением размера Квартиры. Уточнение фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Жилого дома. При этом во всех случаях будет производиться перерасчет цены Договора по правилам, указанным в п. 2.6 настоящего Договора.

1.5 ЗАСТРОЙЩИК подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора имеются все разрешения и согласования, необходимые для строительства дома, а также то, что указанная выше Квартира не обременена правами третьих лиц, не заложена, не находится под арестом (запрещением).

1.6 Способы обеспечения исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по Договору:

1.6.1. В силу 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» права на аренду земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект, в процессе его строительства признаются заложенными УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в Федеральном Законе № 214-ФЗ обязательств ЗАСТРОЙЩИКА. Права УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых

правоотношений установлены действующим законодательством.

1.6.2. В обеспечение исполнения обязательств по Договору ЗАСТРОЙЩИК производит обязательные отчисления (взносы) застройщика в компенсационный фонд (Публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства").

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1 Цена Договора составляет **<СуммаДоговора> (<СуммаДоговора(Прописью)>**, НДС не облагается, и дальнейшему изменению или индексации не подлежит, за исключением условий об увеличении/уменьшении цены Договора, предусмотренных пунктом 2.4, 2.5, 2.6 настоящего Договора. Расчет цены Договора произведен с учетом площади лоджии/балкона (с коэффициентом 0,5/0,3).

2.2 Уплата цены Договора, указанной 2.1. настоящего Договора, производится ДОЛЬЩИКОМ на расчетный счет (реквизиты указаны в разделе 7 настоящего Договора), в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве, но не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора. По соглашению Сторон, расчет между Сторонами может быть произведен любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе путем взаимозачета взаимных требований, не позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома, в котором находится объект долевого строительства.

2.3 В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, указанного в п.2.2 настоящего Договора, УЧАСТНИК 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.

2.4 В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, указанного в п.2.2 настоящего Договора, в течение более чем два месяца, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Оплата, указанных в настоящем пункте денежных средств, производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

2.5. В случае сдачи ЗАСТРОЙЩИКОМ дома в эксплуатацию раньше срока платежа, установленного пунктом 2.2 настоящего договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА производит полную оплату Квартиры в течение 7 календарных дней после получения от ЗАСТРОЙЩИКА уведомления о получении разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.6. Уточнение Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, производится Сторонами после получения результатов инвентаризационных фактических обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Жилого дома.

При отклонении фактической площади Квартиры от проектной площади, Стороны обязаны осуществить перерасчет цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра в размере **<Помещение_ЦенаЗаКвМ> (<ЦенаЗаКвМПомещения(СуммаПрописью)>** рублей, и подписать соответствующий акт, не зависимо от величины такого отклонения.

Если фактическая площадь Квартиры окажется больше проектной площади, указанной в п.1.2 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан доплатить соответствующую сумму цены Договора ЗАСТРОЙЩИКУ, а если окажется меньше проектной площади – ЗАСТРОЙЩИК обязан вернуть соответствующую сумму УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в течение 7 (семи) дней с даты подписания Сторонами соответствующего акта. До момента подписания Сторонами акта сверки взаимных расчетов ЗАСТРОЙЩИК вправе не передавать Квартиру УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

3.1.1 Обеспечить сдачу Жилого дома, расположенного по указанному в договоре адресу, в соответствии с проектной документацией в эксплуатацию до 31 декабря 2019 года.

3.1.2 Передать по окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию Квартиру УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи не позднее 60 дней с момента подписания разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.3 Квартира передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в следующей комплектации:

- оштукатуренные стены;
- цементно-песчаная стяжка полов;
- перегородки – затирка швов;
- рамы – стеклопакет;
- входные двери ;
- электротехнические работы с установкой розеток, выключателей;
- монтаж систем водоснабжения и канализации с установкой счетчиков с установкой сантехнического оборудования, за исключением ванны;
- остекление лоджии/балкона.

3.1.4 Иные виды работ производятся ЗАСТРОЙЩИКОМ дополнительно за счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

3.1.5 Организовать всю необходимую работу по оформлению проектной и технической документации, подготовке строительной площадки, строительству и сдаче строительного объекта, согласованию всех организационных вопросов с государственными органами в целях строительства и последующей эксплуатации жилого дома, заключения в указанных целях соответствующих договоров.

3.1.6 Осуществлять контроль и технический надзор за строительством объекта и соблюдением СНиП на производство и приемку соответствующих работ.

3.1.7 Установить гарантийный срок на Квартиру - 5 лет, с момента передачи ее УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается настоящим договором, и составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче Квартиры.

3.2 ЗАСТРОЙЩИК имеет право:

3.2.1 ЗАСТРОЙЩИК имеет право владения, пользования и распоряжения перечисленными УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежными средствами в период действия настоящего Договора.

3.2.2 Досрочно исполнить свои обязательства по передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры (при наличии соответствующего разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА окончательной цены Договора).

3.2.3 Контролировать исполнение обязательств по настоящему Договору, при наличии оснований привлекать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА к ответственности за их ненадлежащее исполнение.

3.2.4 Расторгнуть Договор в одностороннем порядке в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА любого из обязательств, предусмотренных п. 2.2, 3.3.2 настоящего Договора. В данном случае ЗАСТРОЙЩИК возвращает полученные от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору денежные средства, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения Договора.

3.3 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

3.3.1 Произвести инвестирование Жилого дома в объеме и в сроки, указанные в пунктах 2.1; 2.2; 2.4; 2.5; 2.6 настоящего Договора.

3.3.2 До момента подписания акта приема-передачи Квартиры возместить ЗАСТРОЙЩИКУ дополнительные затраты согласно п. 2.4; 2.5; 2.6 настоящего Договора.

3.3.3 По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиру по акту приема-передачи в течение 7 дней с момента получения письменного извещения об этом от ЗАСТРОЙЩИКА, а также представить все необходимые для этого документы.

3.3.4 После приемки Квартиры УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет ответственность за ее сохранность.

3.3.5 С момента подписания акта приема-передачи Квартиры нести все расходы по теплоснабжению, иным коммунальным услугам по эксплуатации дома пропорционально установленным параметрам квартиры, в соответствии с действующим законодательством.

3.3.6 Не производить самостоятельно без согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ никаких действий с Квартирой, в том числе работ по внутренней отделке, перепланировке и т.д. - до подписания акта приема-передачи.

3.3.7 Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право:

3.4.1 Уступать свое право требования, вытекающее из Договора, третьим лицам. Уступка **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. 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 **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и/или третьих лиц, в пользу которых совершается сделка. О состоявшемся переходе прав требований по настоящему Договору **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уведомляет **ЗАСТРОЙЩИКА** путем предоставления копии зарегистрированного договора уступки прав требования в течении 10 дней с момента государственной регистрации договора уступки. **ЗАСТРОЙЩИК** может оказывать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** услугу по составлению договора уступки прав требования. **Стоимость услуги составляет 10000 (Десять тысяч) рублей.**

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2 При нарушении ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, установленных п. 3.1.2. настоящего Договора, последний несет ответственность в виде уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от суммы внесенных в счет оплаты квартир денежных средств за каждый день просрочки. Если УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.3 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

4.4 К событиям чрезвычайного характера в контексте настоящего Договора относятся: наводнение, пожар, землетрясение, война, военные операции любого характера, общерегиональные забастовки, а также имеющие обязательную силу, хотя бы для одной из сторон, нормативные акты органов государственной власти, органов местного самоуправления, возникшие после подписания Договора, если такие обстоятельства прямо влияют на выполнение настоящего Договора, делают выполнение его невозможным или невыгодным.

4.5 Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения Договора на период действия указанных обстоятельств.

4.6 В случае остановки строительства, стороны в письменном виде оговаривают последствия остановки.

5 РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Расторжение настоящего Договора, а также односторонний отказ от исполнения настоящего Договора производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1 Договор действует со дня его государственной регистрации и до его исполнения обеими сторонами или расторжения в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2 Все изменения и дополнения к Договору оформляются в письменной форме, вступают в силу с момента государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

6.3 Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по одному экземпляру ЗАСТРОЙЩИКУ и в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4 В случае если разногласия между Сторонами, возникшие в процессе исполнения Договора, не будут ими урегулированы путем переговоров и соглашений, их разрешение производится в судебном порядке.

6.5 ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, под арестом и запретом не находится, не обременена притязаниями третьих лиц.

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

7. ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК

ИНН:3525381961

КПП:352501001

ОГРН:1163525086383

Расчетный счет: 40702810712000003560

Банк: ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8638 ПАО

СБЕРБАНК

БИК:041909644

Корр. счет: 30101810900000000644

Адрес (место нахождения): Вологодская обл., г.Вологда, ул. Пирогова, дом № 7, квартира 2

Почтовый адрес: Вологодская обл., г.Вологда, ул. Кирова, д.64.

Директор _____ / Смирнов И.А.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

<Покупатель_ФамилияНаименованиеПолное>

<Покупатель_Имя> <Покупатель_Отчество>,

дата рождения: <Покупатель_ДатаРождения>,

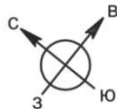
<Покупатель_ПаспортныеДанные>,

место регистрации: <Покупатель_Адрес>

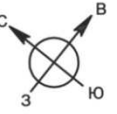
тел. <Покупатель_Телефон>

_____/<Покупатель_Наименование>

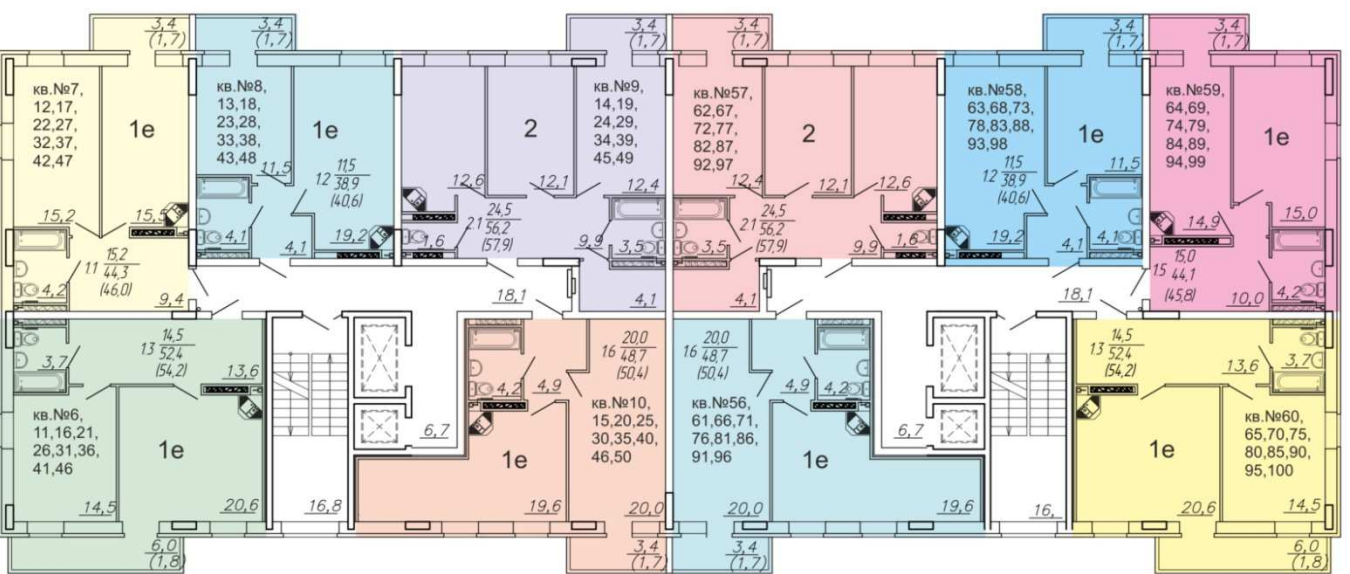
ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ КВАРТИРЫ



1 этаж 1 и 2 подъезды



2-10 этажи 1 и 2 подъезды



ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Директор _____ / Смирнов И.А.

_____/<Покупатель_Наименование>