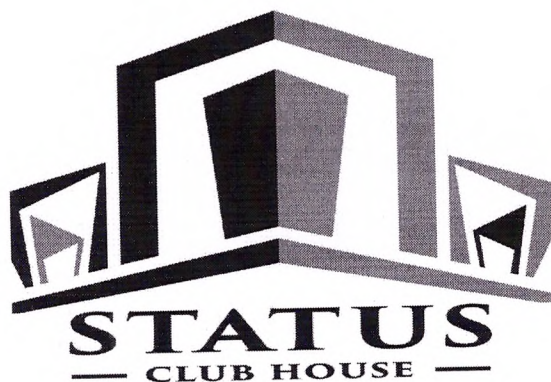


Российская Федерация
Ставропольский край

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

От « » 2018 года

№



по адресу: г. Ставрополь, улица Серова, 70

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве №

г. Ставрополь

2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «СК СТРОЙКОНТИНЕНТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Сидорова Ивана Ивановича**, 08.09.1977 года рождения, место рождения: с. Птичье, Изобильненского района Ставропольского края, пол: мужской, гражданство: РФ, паспорт серия 07 03 № 922347, выдан Отделом Внутренних Дел Изобильненского района Ставропольского края 05.08.2003 года, код подразделения 262-010 зарегистрирован по адресу: Ставропольский край Изобильненский район с. Птичье, пер. Протеиновый, д. 2, действующего на основании Устава, и гр. РФ [REDACTED]

[REDACTED], именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор (далее – Договор) о следующем

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участников долевого строительства к финансированию объекта капитального строительства многоквартирный 8-ми этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом в г. Ставрополе по ул Серова, 70 **Разрешение на строительство № 26-309000- 571 с – 2017 выдано Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя, дата выдачи «31» октября 2017 года. Кадастровый номер земельного участка 26:12:011201:545**, обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) объект капитального строительства многоквартирный 8-ми этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом в г. Ставрополе по ул Серова, 70, (далее Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства в собственность;

Участник долевого строительства инвестируют Объект (Согласно Приложениям № 1, №2, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора) в части [REDACTED] в строящемся Объекте по вышеуказанному адресу (далее – квартира) и принимают объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участников долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – **4 квартал 2019 года.**

2.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, не позднее 30 июня 2020 года.

2.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки; Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства – физическому лицу - неустойку (пени) в двукратном размере от одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

2.5. Предоставить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

2.6. Гарантирует, что права на указанный в п. 1.1 Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать квартиру, свободную от прав и притязаний третьих лиц.

2.7. Устанавливает гарантийный срок на квартиру – пять лет с момента передачи ее Участнику долевого строительства. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование - три года, при условии выполнения правил технической эксплуатации с момента подписания первого передаточного акта.

2.8. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

2.9. Качество квартиры. Гарантия качества.

2.9.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно - сметной документации на Дом, СНиПам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

2.9.2. Стороны настоящего Договора могут дополнительно определить параметры качества квартиры с более высоким уровнем отделочных работ, которые будут выражены в приложении к настоящему Договору или подписанием дополнительного соглашения.

Застройщик берет на себя обязательства в части выполнения следующих отделочных работ в Квартире:

Общая строительная готовность дома, согласно проекта.

Общестроительные работы:

Основные несущие конструкции перекрестно-стеновая система с несущими монолитными стенами.

Утепление наружных стен предусмотрено с учетом требований теплозащиты для районов Ставропольского края.

Кровля плоская сорганизованным внутренним водостоком, с устройством верхнего покрытия согласно проекта.

Отделочные работы:

- высококачественная стяжка полов;
- цементно-песчаная штукатурка внутренних поверхностей наружных стен или раствором из гипсовых смесей;
- устройство межкомнатных перегородок из пазогребневых плит или газосиликатных блоков.

Лоджии:

- устройство металлического или кирпичного ограждения, согласно проектной документации;
- остекление лоджии в соответствии с проектом.
- оконный и дверной блок, выходящий на остекленную лоджию выполняется из раздвижной алюминиевой перегородки.

Заполнение проемов:

- установка входных квартирных дверей;
- оконное заполнение – металлопластиковые стеклопакеты с открывающейся поворотной створкой;
- межкомнатные двери, подоконники – не устанавливаются.

Сантехнические работы.

Отопление:

- отопление, горячее водоснабжение осуществляется от крышной котельной.
- разводка металлопластиковыми трубами в конструкции пола;
- устройство стальных радиаторов.

Водоснабжение:

- выполняется ввод в квартиру полипропиленовыми трубами без выполнения поквартирной разводки;
- установка счетчиков холодной воды.

Канализация:

- выполняется из полиэтиленовых труб;
- сантехнические приборы не устанавливаются;
- бытовая канализация самотечная.

Устройство внутридомовых сетей освещения:

- внутриквартирная разводка не выполняется;
- установка квартирных щитков с электронным счетчиком.

Слабые токи:

- в квартирах не выполняется разводка и не устанавливаются розетки: телефона, коллективного телевидения, проводного радиовещания устанавливается вводная коробка для телефона, радио, телевидения, а также домофона без установки прибора.

Лифты:

- установка грузопассажирского лифта в каждом подъезде.

Территория:

- выполняется озеленение и благоустройство территории дома, согласно проектной документации.

Полный комплекс отделочных работ мест общего пользования(лестничные клетки, площадки):

- входные двери в подъезды дома.

Стены:

- штукатурка высококачественная;
- шпатлевка;
- грунтовка;
- окраска водоэмульсионными составами.

- полы;
 - высококачественная стяжка;
 - устройство верхнего покрытия из керамической плитки или мраморной крошки.
- Устройство внутридомовых сетей освещения:
- установка этажных щитов в соответствии с повышенными требованиями по электробезопасности и надежности;
 - установка светильников в места общего пользования (подъезды).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 3.1. Обеспечивает финансирование строительства квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.
- 3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, получаемое в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.
- 3.3. С момента передачи Многоквартирного дома в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации Участник долевого строительства обязуется нести соответствующие расходы на основании действующих расценок. До момента оформления права собственности на квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из средних городских расчетных ставок на расчетный счет организации, принявшей Объект на баланс или во временное управление, с момента подписания передаточного акта по данной квартире.
- 3.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.
- 3.5. В течение трех рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан приступить к подписанию документов, необходимых для оформления права собственности на квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.
- 3.6. До оформления права собственности на квартиру, Участник долевого строительства обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, ТСНП и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, ТСНП и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участники долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.
- 3.7. Участник долевого строительства может уступить свои права по Договору третьим лицам с согласия Застройщика при условии полного внесения денежных средств по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом.
- 3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.
- 3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.
- 3.10. В случае выявления в ходе эксплуатации квартиры скрытых дефектов, недоделок Участник долевого строительства обязан сообщить о данном факте в эксплуатирующую организацию.
- 3.11. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приема квартиры без письменного объяснения причин, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства надлежащим образом, а Участник долевого строительства считается принявшим полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, а также обязан осуществлять полную оплату коммунальных ресурсов и эксплуатационных расходов по выставленным счетам. Застройщик вправе составить в таком случае односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участником долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет: **1 638 000,00 (Один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч) рублей 00 копеек**. Цена договора может быть изменена по соглашению Сторон, а также в случае изменения площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии, по результатам обмеров организации (предприятия) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее – ПТИ). Цена договора определена в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 30

декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за Объект долевого строительства на расчетный счет Застройщика или вносит наличными денежными средствами в кассу Застройщика в следующем порядке и сроки:

- [REDACTED] - в срок не позднее 31 декабря 2019 года.

4.3. Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с приобретением земельного участка и прав на него, затраты по сносу имеющихся на земельном участке строений, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительно-монтажных и других иных, связанных со строительством и сдачей Объекта, работ и услуг (в том числе строительный контроль) приобретением всех материалов, оборудования, необходимых для строительства (создания) Объекта, строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям и благоустройство прилегающей территории, возврат займов, привлекаемых для строительства (в том числе до заключения настоящего договора). Стоимость 1 кв.м., указанная в п. 4.7. настоящего Договора, включает в себя сумму затрат на строительство объекта и сумму вознаграждения Застройщика в размере 15 % от цены квадратного метра.

4.4. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору определяется исходя из общей приведенной площади передаваемого Объекта долевого строительства, подлежащего оформлению в собственность Участника долевого строительства.

4.5. Если общая приведенная площадь квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров ПТИ окажется более той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. Если общая приведенная площадь квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров ПТИ окажется менее той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующих экспликаций на квартиру из органов ПТИ.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 4.5, 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры в размере [REDACTED]. К расчету стоимости одного квадратного метра лоджии применяется понижающий коэффициент.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032; ИНН/КПП 7704446429/770401) в размере 1,2 процента от цены Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

9.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства Объекта возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта квартиры, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП.

9.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Все изменения и дополнения подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента государственной регистрации и прошедшую государственную регистрацию.

9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.6. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.7. Настоящий Договор действует с момента регистрации в соответствующем органе и до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СК СТРОЙКОНТИНЕНТ»
Юр. и почтовый адрес: 355000, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 417 ИНН 2635218130/ КПП 263501001
ОГРН 1162651056270 от 18.03.2016 г ОКПО 00933252
ОКАТО 07401368000, Р/сч 40702810560100008471, К/сч 30101810907020000615 БИК 040702615 в
Отделении № 5230 Сбербанк России г. Ставрополь

Директор ООО «СК СТРОЙКОНТИНЕНТ» _____ И.И. Сидоров

Участник долевого строительства: