

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ставрополь

2018 года

Мы, Общество с ограниченной ответственностью «БизнесПартнер» свидетельство о государственной регистрации серия 26 № 002715822 от 06 апреля 2006 г., в лице директора Влазнева Павла Вадимовича, действующего на основании Устава с одной стороны и гражданка Российской Федерации _____, СНИЛС: _____, год рождения: _____ место рождения: _____, пол: _____, паспорт, серия: _____, код п-я: _____ выдан: _____; дата выдачи: _____ г. Зарегистрирована по адресу: _____; Дата регистрации: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующая от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию создаваемого объекта недвижимого имущества «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по улице Пирогова, 72 в г. Ставрополе». Блоки А, Б, В, Г, позиция 1,2,5,8 по ГП, на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012102:119 площадью 12 608 кв. м., расположенном по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Пирогова, 72, в квартале 528 (далее – Дом), обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.2. Участник долевого строительства инвестирует в строительство Дома в части объекта долевого строительства - двухкомнатной квартиры и принимает в собственность объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Местоположение объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Описание объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Вид	Здание
Назначение	Жилой дом
Этажность	18
Общая площадь жилого здания, м2	17 380,1
Номер объекта долевого строительства	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое
Этаж объекта долевого строительства	
Подъезд, блок-секция	подъезд _____, блок «Б»
Общая площадь объекта долевого строительства согласно проекту, без учета площади балкона и лоджии (м2)	
Количество комнат объекта долевого строительства	
Площадь комнат объекта долевого строительства, м2	1 комната- 2 комната- Кухня- Санузел- Санузел- Прихожая-

	Тамбур-
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м2)	Лоджия- 2,38/1,19 Балкон -5,24/1,57
Общая приведенная площадь объекта долевого строительства согласно проекту, с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м2)	
Общая площадь объекта долевого строительства согласно проекта с учетом лоджии и балкона (м2)	
Материал наружных стен	Газобетонные блоки, каркас монолитный железобетонный
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	В «высокий»
Сейсмостойкость	7 баллов

1.3. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента такой регистрации.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – 4 квартал 2018 года.

2.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи объекта долевого строительства – в течение 2 (Двух) месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

2.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

2.5. Гарантирует, что права требования на вышеназванный 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 объект долевого строительства свободным от прав и притязаний третьих лиц.

2.6. Соблюдать гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением инженерного и технологического оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, гарантийный срок устанавливается настоящим договором и составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта, устанавливается данным договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Акту приема-передачи.

2.7. Застройщик передает объект долевого строительства в следующем техническом состоянии: стены и перекрытия – железобетонные; цементно-песчаная стяжка по перекрытиям; монтаж системы отопления; разводка магистральных труб; входная дверь – металлическая; монтаж электропроводки; стеклопакеты на окна; приборы учета на воду, электричество; металлопластиковая дверь на балкон и лоджию.

2.8. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому сторонами.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Обеспечивает финансирование строительства объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Дома, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. 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.

3.4. В течение семи дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на объект долевого строительства, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством. В случае неявки Участника долевого строительства в указанный срок, составляется односторонний акт приёма-передачи, а Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере 0,1% от суммы договора за каждый день неявки.

3.5. До оформления права собственности на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в объекте долевого строительства и в самом Доме работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, установки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов– 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, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на объект долевого строительства, производить указанные действия в установленном порядке. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика до момента государственной регистрации договора переуступки прав. Уступка договора подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.7. С момента принятия объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией объекта долевого строительства, общего имущества жилого дома;

- с предоставляемыми коммунальными услугами.

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 изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

3.11. Участник долевого строительства обязуется в течение одного месяца после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства оформить свое право собственности и предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего право собственности на недвижимость, в случае нарушения указанного срока Участник долевого строительства оплачивает Застройщику штраф в размере 0,1 % от суммы договора за каждый день просрочки оформления.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет () рублей. Цена договора может быть изменена только в случае изменения общей площади объекта долевого строительства и (или) фактической площади лоджии (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - БТИ).

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства (вклад Участников долевого строительства в финансирование строительства) за объект долевого строительства на специальный расчетный счет Застройщика 40702810900090001970 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Ставрополе, БИК 040702788, к/с 30101810100000000788, ИНН банка 7702070139 в следующем порядке и сроки.

4.3. Стоимость Квартиры, указанная в п. 4.1. настоящего договора, включает в себя сумму затрат на строительство Дома и сумму вознаграждения Застройщика в размере 1,4% от цены договора.

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

4.4. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой объекта долевого строительства и уточненной фактической площади лоджии (балкона).

4.5. Если общая площадь объекта долевого строительства с учетом лоджии и балкона, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ будет выявлено отклонение фактической площади от проектной в сторону увеличения более 1,0 (одного) кв.м., чем указано в п.1.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату из расчета руб. () за квадратный метр за увеличение площади в

течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. К лоджиям и балконам применяется пониженный коэффициент (для лоджий-0,5, для балконов – 0,3).

4.6. Если общая площадь объекта долевого строительства с учетом лоджии и балкона, передаваемой в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ будет выявлено отклонение фактической площади от проектной в сторону уменьшения более, чем на 1,0 (один) кв.м., чем указано в п.1.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные денежные средства из расчета

() за квадратный метр в течение 10 (десяти) дней с момента уведомления Участника долевого строительства и предоставления им платежных реквизитов. К лоджиям и балконам применяется пониженный коэффициент (для лоджий-0,5, для балконов – 0,3).

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.2. В соответствии п. 3 ст.10 ФЗ РФ от 29.07.2017 года № 218-ФЗ "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 до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, перечисляет обязательные отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере 1, 2% от цены договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. 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.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. 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, блокады.

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

7.3. 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.

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами

или уполномоченными представителями Сторон и подлежат обязательной государственной регистрации в органах регистрации прав. Во всем, что не урегулировано данным договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

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

8.5. 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.

8.6. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «БизнесПартнер»

ОГРН 1062635100824, ИНН/КПП 2635087953/263501001, ОКПО 79996540

Юридический адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Пирогова д.78, офис 240

Р/с 40702810060270102493 в Ставропольском отделении №5230 Юго-Западного банка ПАО Сбербанка

БИК 040702615, К/с 30101810907020000615

Свидетельство о государственной регистрации: серия 26 № 002715822, зарегистрировано в Инспекции Федеральной налоговой службы по Промышленному району г. Ставрополя 06.04.2006г., ОГРН 1062635100824.

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридического лица от 14.07.2011г., серия 26 №003788860 Межрайонная Инспекция Федеральной налоговой службы №11 по Ставропольскому краю..

Директор _____

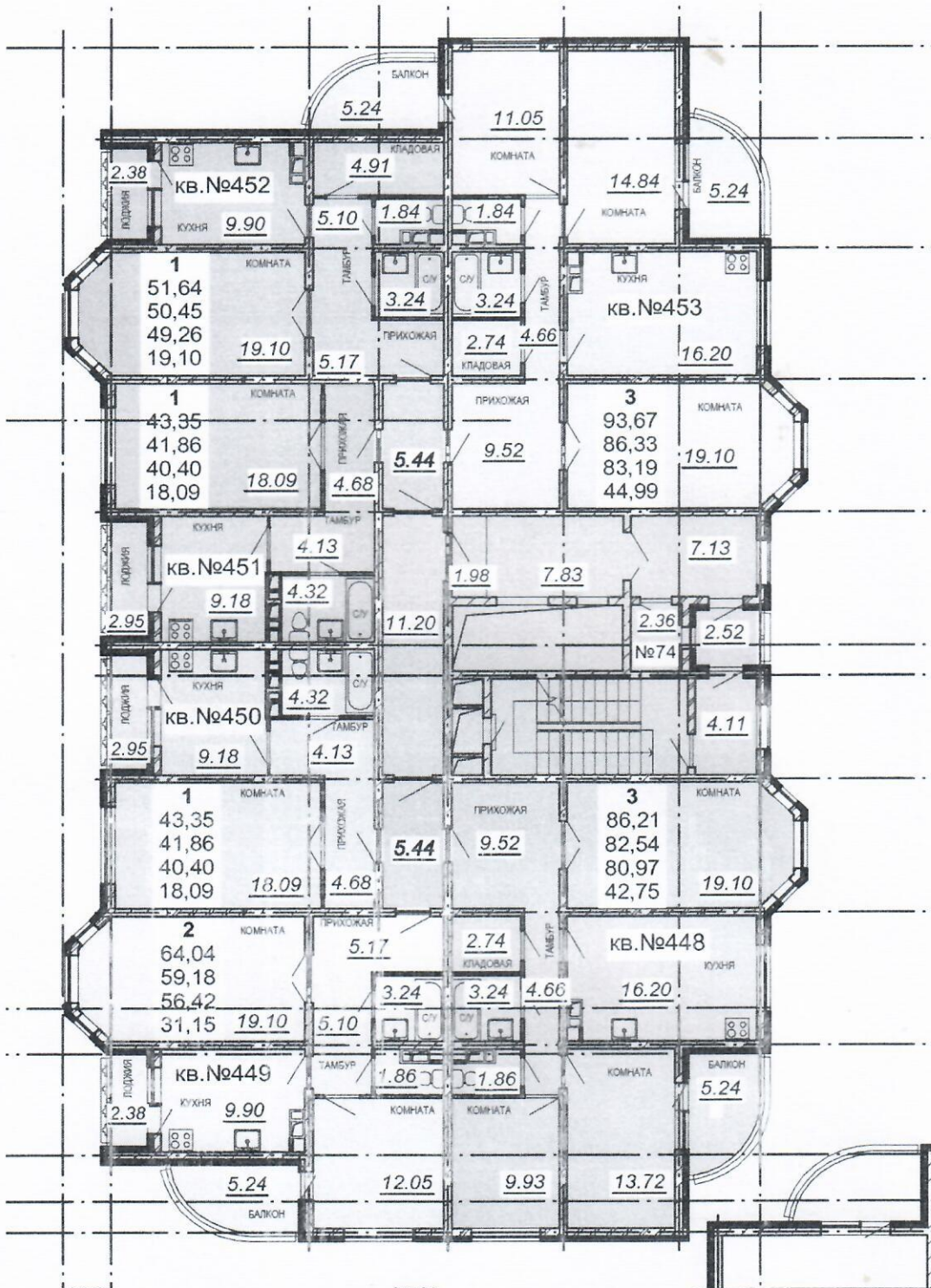
МП

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ /

К договору участия в долевом строительстве № от « » 2018 г.

План этажа с указанием местоположения Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства



Объект долевого строительства:

квартира № , этаж , Ставропольский край, г.Ставрополь, ул. Пирогова, 72, в квартале 528; Блок Б, площадь объекта долевого строительства с учетом лоджии и балкона кв.м;

Примечание: границы Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, выделен красным (синим) цветом.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор ООО «БизнесПартнер»

(Фамилия, Имя, Отчество полностью, подпись)

Влазнев П.В.