

ДОГОВОР № _____ долевого участия в строительстве

г. Липецк

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СФЕРА», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): **4826109464**, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1154827018169**, свидетельство о государственной регистрации юридического лица **серии 48 № 001724009**, дата государственной регистрации **08.10.2015 года**, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Липецкой области, код причины постановки на учет (КПП): **482601001**, место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Липецкая область, город Липецк, улица Гагарина, д. 145, пом.4, в лице генерального директора **Корабельникова Эдуарда Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» и (Ф.И.О.), (ДАТА) года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия (____) № (____), выдан (КОГДА) г. (КЕМ), код подразделения (НОМЕР), зарегистрированная (ый) по адресу: (г. Липецк (ул. _____ д. __ кв. __), именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник**» (Долевик), совместно именуемые Стороны, действующие на основании гражданского законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора участия в долевом строительстве (далее – «**Объект**»), является: жилое помещение (одно/двух/трех комнатная квартира строительный № (____); площадью по проекту (____) м², в том числе площадь не отапливаемых помещений без учета понижающих коэффициентов, общей площадью (____) м², без учета не отапливаемых помещений, жилой площадью (____) м², расположенная на (____) этаже в (____) блок секции ,в многоэтажном многоквартирном жилом здании с объектами соцкультбыта по ул. Звездная д. 2/2 в г. Липецке (в дальнейшем «**Дом**»). Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ;

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоэтажное многоквартирное жилое здание с объектами соцкультбыта
Назначение	Жилое
Этажность	20
Общая площадь здания	20112,68 кв.м.
Материал наружных стен	Наружные стены: Кладка из газосиликатных блоков толщиной 250 мм с утеплением плитами ПСБ-С толщиной 100 мм и декоративной фасадной штукатуркой
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные без балочные
Класс энергоэффективности	B
Класс сейсмоустойчивости	6

Нумерация и площадь «Объекта» могут измениться от проектной, и уточняется после проведения технической инвентаризации органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости. Верным и окончательным считать порядковый номер, размер общей площади, а также почтовый адрес многоквартирного жилого дома, указанные в акте приёма-передачи «Объекта», подписанном сторонами, без заключения в этой части дополнительных соглашений.

1.2. «Объект» передается после получения разрешения на ввод в эксплуатацию на основании данных натурного обмера Кадастровым инженером «Участнику» (Долевику). Проектные площади Объекта указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью данного договора.

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	

Площадь комнат	
Количество помещения вспомогательного назначения	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь (веранд, балконов, лоджий, террас), кв.м.	

1.3. «Застройщиком» не выполняется чистовая отделка Объекта. Также «Застройщиком» не производится установка санфаянса, мойки, ванны, электрической плиты, межкомнатных дверей, покрытие полов, установка полотенецсушителей, а также не производится разводка водопровода и канализации по «Объекту». «Застройщик» не производит монтаж мусоропровода. Чистовую отделку «Участник (Долевик)» производит самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ

Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

до «___» _____ г., но не ранее государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п. ____ настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Цена договора не подлежит изменению в случае отклонения данных натурного обмера от проектных площадей «Объекта» в большую или меньшую сторону.

2.3. В случае если фактическая стоимость строительства на дату ввода объекта в эксплуатацию окажется меньше суммы указанной в п. 2.1. настоящего договора, сумма экономии является премией «Застройщика».

Если фактическая стоимость строительства окажется больше суммы указанной в п.2.1. настоящего договора, недостаток средств подлежит возмещению за счет «Застройщика».

2.4. Стоимость услуг Застройщика составляет 1,5% от суммы указанной в п.2.1. настоящего договора и является ее составной частью.

2.4. В случае расторжения договора по инициативе «Участника (Долевика)», последний обязуется возместить «Застройщику» неустойку в размере 6 (Шести) % от «цены» определенной п. 2.1 настоящего договора, но не менее 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек.

2.5. После окончания строительства и получения от данных натурного обмера, уточняется фактическая площадь, в том числе площадь не отапливаемых помещений.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности «Застройщика».

3.1.1. «Застройщик» обязуется, своими силами, либо с привлечением других лиц, построить «Дом» и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию в IV квартале 2022 года, либо ранее установленного срока.

3.1.2. В течение шести месяцев со дня ввода «Дома» в эксплуатацию «Застройщик» обязуется передать «Участнику (Долевику)» по Акту приема-передачи «Объект», о чем извещает «Участника (Долевика)» путем направления письма по адресу, указанному Участником (Долевиком) в реквизитах данного договора, а также любым другим способом (смс, телефонный звонок, телеграмма, размещение информации на официальном сайте «Застройщика»).

Одновременно с передачей объекта, «Застройщиком» передаются документы на «Объект», необходимые для государственной регистрации права собственности.

3.1.3. Строительство «Объекта» производится согласно проектно-технической документации и условиям договора о предмете, качество работ соответствует обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов.

3.1.4. «Застройщик» вправе вносить изменения в проектные решения по ходу строительства, согласованные с проектной организацией.

3.1.5. «Застройщик» гарантирует, что на момент подписания и регистрации настоящего Договора «Объект» свободен от прав и обременений на них третьих лиц.

3.1.6. В случае если строительство «Дома» не может быть завершено в предусмотренные настоящим Договором срок, «Застройщик» обязан не позднее, чем за 2 (два) месяца до его истечения направить «Участнику (Долевику)» соответствующее сообщение и предложение о внесении необходимых изменений Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» «Объекта» «Участнику (Долевику)» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3.1.7. Обязательства «Застройщика» считаются выполненными в полном объеме с момента подписания сторонами настоящего Договора Акта приема-передачи на «Объект».

3.1.8. В момент ввода «Объекта» в эксплуатацию «Застройщик» временно передает жилой дом в хозяйственное ведение для осуществления эксплуатационного контроля УК на обслуживание жилого дома.

3.2. Обязанности «Участника (Долевика)»:

3.2.1. «Участник (Долевик)» обязуется уплатить цену Договора строго на условиях и в сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. «Участник (Долевик)» обязан после выполнения «Застройщиком» своих обязательств, в течение срока, указанного в разделе 3.1. настоящего Договора, полностью осмотреть «Объект» и принять его по Акту приема-передачи.

При условии полной оплаты «Объекта» долевого участия, в 6-ти месячный срок, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, «Застройщик» обязан передать «Участнику (Долевику)» долевого строительства указанный в п. 1.1 настоящего договора «Объект» долевого строительства по передаточному акту, а «Участник (Долевик)» долевого строительства обязан принять его в этот же срок.

«Участник (Долевик)», получивший сообщение от «Застройщика» о завершении строительства многоквартирного дома и готовности «Объекта» долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5-ти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении «Участника (Долевика)» от принятия «Объекта» долевого строительства в установленный договором срок, «Застройщик» по истечении 14 –ти календарных дней с момента окончания данного срока вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели «Объекта» долевого строительства признается перешедшим к «Участнику (Долевику)» со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.2.3. «Участник (Долевик)» обязан письменно известить «Застройщика» о своих намерениях полностью или частично передать принадлежащие ему права и обязанности по настоящему Договору, третьим лицам.

3.2.4. «Участник (Долевик)» обязуется после приёма «Объекта» оформить право собственности на переданный ему «Объект» в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи.

3.2.5. Оплата стоимости строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них (канализация, водопровод, электрокабель, наружное освещение, сети связи, радификация), необходимых для обслуживания «Дома», осуществляется «Участником (Долевиком)». Стоимость строительства инженерно-коммуникационных сетей и сооружений входит в цену Договора.

3.2.6. «Участник (Долевик)» обязуется после подписания акта приема-передачи заключить временный договор с УК по обслуживанию и эксплуатации «Объекта». После регистрации права собственности, «Участник (Долевик)» – собственник оставляет за собой право самостоятельного выбора эксплуатационного управления жилым домом в соответствии с ЖК РФ.

3.2.7. «Участник (Долевик)» обязуется незамедлительно сообщать «Застройщику» об изменениях почтового адреса, паспорта, мобильного и домашнего телефона.

3.2.8. После ввода в эксплуатацию жилого «Дома» «Участник (Долевик)» дает согласие на передачу «Застройщиком» наружных инженерных сетей и сооружений безвозмездно в муниципальную собственность (в собственность соответствующих эксплуатирующих организаций).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Ответственность «Застройщика».

4.1.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи «Участнику (Долевику)» «Объекта» «Застройщик» уплачивает «Участнику (Долевику)» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

4.1.2. В случае если «Объект» построен «Застройщиком» с отступлением от условий Договора, и (или) предусмотренных обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, «Участник (Долевик)» вправе требовать от «Застройщика» безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

4.1.3. Гарантийный срок для «Объекта» долевого строительства по настоящему договору – 5 лет.

4.2. Ответственность «Участника (Долевика)».

4.2.1. При отсутствии согласования с «Застройщиком», в случае нарушения «Участником (Долевику)» сроков перечисления сумм инвестирования, указанных в п. 2.2. «Участник (Долевик)» уплачивает «Застройщику» пеню в размере 0,03% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2.2. При расторжении Договора по вине или по инициативе «Участника (Долевика)» общая сумма внесенных инвестиций возвращается «Участнику (Долевику)» в течение 10 (десяти) банковских дней со дня расторжения договора, за исключением суммы указанной в п.2.4 настоящего договора.

4.2.3. «Застройщик» вправе потребовать возмещения своих убытков, причиненных неисполнением «Участником (Долевику)» обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.4, 3.2.7 настоящего договора.

5. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Имущественные права «Застройщика» на «Объект» подтверждаются следующими документами:

- Разрешение на строительство № 48-42 701 000-151-2019 от 29.07.2019 года, выданное департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.
- Проектная декларация, опубликованная на сайте <https://наш.дом.рф>,
- Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером 48:20:0012803:1

5.3. «Застройщик» гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о «Застройщике» и «Объекте» строительства, в установленном действующим законодательством порядке представлена во все соответствующие государственные органы и им получено ЗОС от 25.09.2019 года.

5.4. Условием привлечения денежных средств является размещение денежных средств участника долевого строительства на счетах эскроу.

6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Уступка «Участником (Долевику)» прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора, в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи на «Объект». Оформление уступки прав требования «Объекта» третьим лицам по настоящему Договору осуществляется только по согласованию с «Застройщиком» и за счет «Участника (Долевика)».

6.2. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации в Федеральной Службе государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

6.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим гражданским законодательством РФ и Федеральным Законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.4. «Участник (Долевик)» выражает согласие на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы в рамках настоящего Договора.

6.5. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые находятся один - у «Застройщика», второй – у «Участника (Долевика)», третий передается в Федеральную Службу государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СФЕРА»

398032, г. Липецк, ул. Гагарина, д. 145., пом.4.

ИНН 4826109464 КПП 482601001

Банк: **Липецкое отделение №8593** ПАО «Сбербанк» город Липецк, р/с № 40702810735000011038

БИК 044206604, к/с 30101810800000000604

Тел./факс +7 (4742) 377-240

_____/ **Корабельников Эдуард Михайлович/**

М. П.

«Участник (Долевик)»

ФИО, ДАТА года рождения, паспорт: серия ____ № _____, выдан (КЕМ), (КОГДА) года, код подразделения 000-000, зарегистрированный по адресу:
(_____).

Моб. тел. (_____)

Email(_____)

_____/ **ФИО** /

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № (____) долевого участия
в строительстве от «__» _____ 201_ г.

СХЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

(____)-комнатной квартиры строительный № (____), расположенная на (____) этаже, многоэтажного многоквартирного жилого здания с объектами соцкультбыта расположенного по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, город Липецк, улица Звездная д.2/2.

Общая проектная площадь с учетом балконов и лоджий с коэффициентом =1.0	(____) м ²
Общая проектная площадь с учетом балконов и лоджий с коэффициентом =0.5	(____) м ²
в том числе: проектная жилая площадь;	(____) м ²
проектная площадь подсобных помещений	(____) м ²
проектная площадь лоджии (балкона) с коэффициентом =1.0	(____) м ²
Общая площадь без учета балконов и лоджий	(____) м ²

Проектные площади уточняются по завершении строительства при вводе Дома в эксплуатацию путем производства натуральных обмеров кадастровым инженером.



_____ / **Корабельников Эдуард Михайлович** / _____ / **ФИО** /

М. П.