

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве объекта «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке. Многоквартирное жилое здание №1 (стр.№19) с нежилыми помещениями и подземной парковкой»

г. Липецк

« » 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компания Спецфундаментстрой» в лице директора ПУШИЛИНОЙ Марии Евгеньевны, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, с одной стороны и участник долевого строительства именуемый далее ДОЛЕВИК, с другой стороны заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом настоящего договора является заключение Долевику в дальнейшем договора участие в долевом строительстве объекта «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке. Многоквартирное жилое здание №1 (стр.№19) с нежилыми помещениями и подземной парковкой» и обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, а ЗАСТРОЙЩИК построить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц многоквартирный дом (Приложение №1) и обязуется передать ДОЛЕВИКУ после ввода в размере, порядке и на условиях, установленном настоящим Договором парковочное место № площадью _ кв.м., далее - Парковочное место. Парковочное место передается Долевику по Акту приема-передачи

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Закон РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

2.2. Права ЗАСТРОЙЩИКА на земельный участок: *Право собственности 48:20:0000000:33412-48/073/2019-5 от 03.12.2019г. Кадастровый номер 48:20:0000000:33412. Категория земель- Земли населенных пунктов. Общая площадь земельного участка – 5 425 кв.м.*

2.3. Разрешение на строительство № 48-42 701 000-236-2019 от 05.12.2019г. (взамен № 48-42-701 000-149-2019 от 25.07.2019г.) выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка .

2.4. Проектная декларация размещена на сайте [http:// наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стоимость 1 м2 общей площади составляет тыс. руб.

3.2. Стоимость Парковочного места фиксированная и составляет () рублей, без НДС .

В стоимость объекта строительства включена сумма возмещения затрат на строительство объекта и стоимость услуги ЗАСТРОЙЩИКА. Экономия средств долевого строительства, определяемая по окончании строительства дома, остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА и является вознаграждением, связанным с выполнением функций ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3. ДОЛЕВИК для финансирования строительства жилого дома обязуется перечислить денежные средства на специальный эскроу-счет:

- сумму в размере () рублей – за счет собственных средств в течение 5 дней после государственной регистрации договора.

3.4. Долевику 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 долевику (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 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:

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Компания Спецфундаментстрой»

Депонируемая сумма: () рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до « __ » __ 2020г. в порядке, предусмотренном п. 3.3. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Одним из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение их денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.5. При неисполнении ДОЛЕВИКОМ п.3.3. окончательная стоимость Парковочного места подлежит корректировке с учетом изменения ценообразующих факторов.

3.6. Оформление Парковочного места в собственность производит сам Долевик.

3.7. Договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации оплачивает Долевик.

4.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Начало – со дня государственной регистрации настоящего договора.

Окончание - по фактическому исполнению обязательств сторонами. Датой сдачи Жилого дома в эксплуатацию является дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 31 декабря 2021 года. По соглашению сторон возможна корректировка срока сдачи Жилого дома в эксплуатацию.

Время, затраченное на оформление дома в ТСЖ, в срок исполнения договора не входит.

5.ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

- в течение 60 рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Долевику Парковочное место по акту приема-передачи при условии полной оплаты Долевику стоимости Парковочного места и все необходимые документы для дальнейшей регистрации его права собственности, включая «Инструкцию по эксплуатации квартиры и Помещений в многоквартирном жилом доме»;
- использовать денежные средства, уплаченные Долевику по договору на строительство Жилого дома.
- осуществлять строительство жилого дома в соответствии с правилами застройки, проектно-сметной документацией, с соблюдением установленных строительных норм и правил.
- обеспечить подключение строительного объекта к инженерной инфраструктуре и передать от имени всех ДОЛЕВИКОВ вновь построенные инженерные сети на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

5.2.ЗАСТРОЙЩИК и Долевик несут ответственность за неисполнение своих обязательств по договору.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (п.3.3. настоящего договора) Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.3. Обязательства Застройщика и Долевика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи и с момента уплаты Долевику денежных средств в полном объеме.

5.4. Гарантийный срок качества на Помещение парковки, составляет 5 (пять) лет, а гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3(три) года с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у Долевика (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоэтажного жилого здания, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

6.РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по совместной инициативе ЗАСТРОЙЩИКА и ДОЛЕВИКА.

Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются по согласованию сторон.

6.2. Все неурегулированные настоящим договором вопросы решаются в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и действующим на территории РФ Законодательством.

6.3. Застройщик и Долевик обязаны незамедлительно уведомить Банк о намерении расторгнуть настоящий Договор, а также письменно проинформировать Банк о факте расторжения договора не позднее рабочего дня, следующего за днем расторжения Договора.

7. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС.

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью « Специализированный застройщик «Компания Спецфундаментстрой» (ООО «СЗ «Компания Спецфундаментстрой»)

Юридический адрес: г. Липецк, ул. Первомайская, д.37,офис 3 помещение 4

Почтовый адрес: 398059 г. Липецк ул. Первомайская, д.37, офис 3 помещение 4

р/счет 40702810735000013078 Липецкое отделение № 8593 ПАО Сбербанк г. Липецк

ОГРН 1194827015261 к/счет 30101810800000000604

ИНН 4826142101, КПП 482601001, БИК 044206604

Тел. 77-46-01, 77-45-93

ЗАСТРОЙЩИК:

Директор

_____ М.Е.Пушилина

ДОЛЕВИК:

Приложение №1

К договору участия в долевом строительстве

№ от 2020г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

**Объекта: «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке.
Многоквартирное жилое здание №1 (стр.№19) с нежилыми помещениями и
подземной парковкой»**

Вид:	Многоквартирные жилые здания
Назначение	Жилое
Этажность дома	17
Площадь жилого здания	18240.91кв.м., в т.ч. площади: подземной парковки- 2255.65кв.м., нежилых помещений-6759.77кв.м.
Наружные стены	Двухслойные: внутренний слой из газосиликатных блоков, наружный-облицовочный кирпич
Поэтажные перекрытия	Плиты многопустотные железобетонные
Класс энергоэффективности	А +
Сейсмостойкость	5 и менее

Застройщик:

Долевик:

Директор
ООО СЗ «Компания Спецфундаментстрой»

_____ М.Е.Пушилина

Схема квартиры к договору № от 2020г.

*объекта «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке. Многоквартирное жилое здание №1
(стр.№19) с нежилыми помещениями и подземной парковкой»*

Парковочное место №

Общая площадь – кв.м.

Директор
ООО «СЗ «Компания Спецфундаментстрой»

Долевик:

_____ М.Е.Пушилина
