



ДОГОВОР № Е III/1 – ____
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Липецк

____.____.2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОБУС ГРУПП», в лице Бушневой Светланы Григорьевны, действующей на основании доверенности № 48/50-н/48-2020-2-178 от «29» января 2020 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа города Липецка Липецкой области Поляковой Ольгой Викторовной, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и _____, именуемый 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 и объектом долевого строительства (далее – «**Объект**»), является _-комнатная квартира № ____ (общая проектная площадь – ____ кв.м.; проектная жилая площадь – ____ кв.м.), расположенная на __ этаже в _ подъезде (блок-секции _) в Жилом доме № III-1, расположенном по адресу: Липецкая область, г. Липецк, в районе Елецкого шоссе, многоквартирного жилого дома «Два 4-х секционных жилых дома № III-1, № II-II в жилом микрорайоне «Елецкий», Советский округ г. Липецка (в дальнейшем «Дом»), на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0010601:230, имеющая следующие основные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Номер квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты – 1, кв.м.	
Площадь комнаты – 2, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 1, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 2, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 3, кв.м.	
Площадь лоджии/балкона – 1, кв.м.	

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

Основные характеристики Дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	17-21
Технический этаж	1
Количество подземных этажей	1
Общая площадь жилого здания	43538,6
Материал наружных стен	Газосиликатные блоки с облицовкой
Материал поэтажных перекрытий	Сборные многопустотные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В (нормальный)
Класс сейсмостойкости	Сведения отсутствуют

1.3. Застройщиком не выполняется чистовая отделка Объекта. Также Застройщиком не производится установка санфаянса, мойки, электроплиты, межкомнатных дверей, покрытие полов, установка полотенецсушителей, разводка трубопроводов водоснабжения и канализации. Чистовую отделку Участник (Долевик) проводит самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию.

2. Цена договора и порядок расчётов.

2.1. Цена, подлежащая оплате Участником (Долевином) долевого строительства для создания Объекта является фиксированной и составляет 1 799 000 (Один миллион семьсот девяносто девять тысяч) рублей 00 копеек.

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

2.2. Оплата общей суммы инвестиций производится Участником (Долевином) путём перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесение денежных средств в кассу Застройщика в следующем порядке:

2.2.1. Сумму в размере _____ 000 (_____ тысяч) рублей 00 копеек Участник (Долевик) оплачивает за счет собственных средств в течение 3 (трех) дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области.

2.3. Датой исполнения Участником своих обязательств по оплате считается дата отметки банка (при оплате на расчетный счет) либо отметка Застройщика (при расчете через кассу) на платежном документе Участника (Долевика).

2.4. 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.

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

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 не позднее «29» октября 2021 г., либо ранее установленного срока.

3.1.2. В течение шести месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику (Долевика) по Акту приема-передачи Объект. Одновременно с передачей объекта, Застройщиком передаются документы на Объект, необходимые для государственной регистрации права собственности.

3.1.3. Застройщик, не позднее чем за 1(один) месяц до наступления срока передачи письменно извещает Участника (Долевика) о передаче Объекта путем направления заказного письма по адресу, указанному Участником (Долевиком) в реквизитах данного договора или вручает Участнику (Долевика) лично под расписку. Участник (Долевик), получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Одновременно с передачей объекта, Застройщиком передаются документы на Объект, необходимые для государственной регистрации права собственности.

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

3.1.5. Застройщик вправе вносить изменения в проектные решения по ходу строительства, согласованные с проектной организацией, без уведомлений Участников (Долевиков).

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

3.1.7. Застройщик вправе однократно в одностороннем порядке изменить срок ввода Дома в эксплуатацию, при получении соответствующей разрешительной документации, о чем не позднее 2 (двух) месяцев до его изменения направить Участнику (Долевика) соответствующее сообщение. В случае, если и после одностороннего изменения срока строительство Дома не может быть завершено, Застройщик обязан не позднее чем за 2 (два) месяца до его истечения направить Участнику (Долевика) соответствующее сообщение и предложение о внесении необходимых изменений договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику (Долевика) осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

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

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

3.2. Обязанности и права 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.

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 оплачивать коммунальные платежи со дня подписания Акта приема-передачи, пропорционально площади каждого Объекта в площади Дома, а так же зарегистрировать право собственности на

переданную ему квартиру 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, радиофикация), необходимых для обслуживания Дома, осуществляется Участником (Долевиком). Стоимость строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений входит в цену Договора.

3.2.6. Участник (Долевик) обязуется после подписания акта приема-передачи заключить временный договор с ООО «УК «Елецкая» по обслуживанию и эксплуатации Объекта. После получения свидетельства о регистрации права собственности на квартиру 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.

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).

3.2.9. Участник (Долевик) имеет право знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного жилого дома. Участник (Долевик) не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику (Долевику) для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных статьей 21 Закона № 214-ФЗ.

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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, по настоящему договору – 5 лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня гарантийного срока, указанного заводом-изготовителем.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта (квартиры), обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Объекта (квартиры) либо Многоквартирного жилого дома или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта (квартиры) либо Многоквартирного жилого дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта (квартиры), проведенного самим Участником (Долевиком) или привлеченными им третьими лицами.

4.1.4. При возникновении у Участника (Долевика) при приемке Объекта каких-либо замечаний передача квартиры осуществляется в следующем порядке: Участник (Долевик), принимая квартиру по акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем, по поручению Участника (Долевика), обеспечивает устранение признанных претензий. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в Объекте не является основанием для отказа Участника (Долевика) от приемки Объекта. При отсутствии письменного заявления (требования) об устранении недостатков Объекта, Объект признается соответствующим требованиям настоящего договора, ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., иным нормативным актам, устанавливающим требования к помещениям в многоквартирных домах, и уклонение Участника (Долевика) от подписания Акта приема-передачи признается неправомерным.

4.1.5. Застройщик вносит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2 Закона № 214-ФЗ.

4.2. Ответственность Участника (Долевика).

4.2.1. При отсутствии согласования с Застройщиком, в случае нарушения Участником (Долевином) 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 инвестиций, внесенных в соответствии с п.2.2. настоящего Договора, возвращается Участнику (Долевику) в течение 20 (двадцати) банковских дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении договора, за исключением 7 % от общей суммы инвестиций, внесенных в соответствии с п.2.2. настоящего Договора.

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

4.2.4. При расторжении настоящего договора по вине или инициативе Участника (Долевика) процент за пользование чужими денежными средствами со дня внесения Участником (Долевином) сумм инвестирования, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, с Застройщика не взимается.

4.2.5. При необоснованном уклонении Участника (Долевика) от подписания Акта приема-передачи, Участник (Долевик) уплачивает Застройщику пеню в размере 0,3% от суммы внесенных инвестиций в соответствии с п.2.2. настоящего Договора за каждый день просрочки со дня истечения срока, предусмотренного п.3.1 настоящего Договора. Уплата указанной пени не освобождает Участника (Долевика) от обязанности принять Объект в соответствии с настоящим Договором и не лишает Застройщика права на передачу Объекта в одностороннем порядке.

4.2.6. В случае уклонения Участника (Долевика) от принятия Объекта в срок, предусмотренный разделом 3.1 настоящего договора или при отказе Участника (Долевика) от принятия Объекта, Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником (Долевином) соответствующего извещения о передаче Объекта в соответствии с разделом 3.1 настоящего договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику (Долевику) со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что расторжение настоящего Договора по соглашению сторон не регулируется ст.9 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

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 № 48-42 701 000-26-2017 от 17.02.2017 года;
- Разрешение на строительство № 48-42 701 000-142-2019 от 17.07.2019 года, взамен разрешение на строительство от 17.02.2017 года № 48-42 701 000-26-2017;
- Договор аренды № 1376/15-СЮ от 28.12.2015 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, кадастровый номер 48:20:0010601:230;
- Договор аренды № 657/18-СЮ от 12.11.2018 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, кадастровый номер 48:20:0010601:230;
- проектная декларация размещённая в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>).

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, блокады, запрещения.

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 не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

6.5. В целях скорейшего и более качественного исполнения Застройщиком принятых на себя в рамках настоящего Договора обязательств Застройщик вправе предложить Участнику (Долевику) заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, в рамках которого Застройщик передаст во исполнение настоящего Договора другой Объект, аналогичный указанному в п. 1.1 настоящего Договора (аналогичной площади, расположенный в том же районе г. Липецк, но с более ранним сроком ввода в эксплуатацию). Участник (Долевик) имеет право отказаться от заключения указанного дополнительного соглашения без обоснования причин.

7. Общие положения.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника(Долевика) (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирных жилых домов право аренды на земельный участок. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников(Долевиков) долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств Участников(Долевиков) долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального Закона 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», такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника(Долевика) долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

7.2. Уступка Участником (Долевином) 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).

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

7.4. Участник не возражает на обработку и размещение его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение, блокирование, уничтожение) в ходе исполнения сторонами договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. 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».

7.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые находятся два - у Застройщика, третий – у Участника (Долевика), четвертый передается в Федеральную Службу государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

8. Адреса и реквизиты сторон.

Застройщик

От застройщика

ООО «ГЛОБУС ГРУПП»
398050, г. Липецк, пер. Кузнечный, д.20
ИНН/КПП 4826106752/482601001
р/с 40702810535000010776
Доп. Офис №8593/0088
к/с 30101810800000000604
БИК 044206604
hello@globus-grupp.ru

_____ Бушнева С.Г.
М.П.

Участник (долевик)

От участника (долевика)

УКАЗЫВАЕМ НОМЕР ТЕЛЕФОНА КЛИЕНТА

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору №___ – ___ долевого участия
в строительстве от __.__.2020 г.

Схематический план

__-комнатной квартиры № ___ расположенной на __этаже в _ подъезде (блок-секция _) 4-х секционного многоэтажного жилого дома № III-1 (в дальнейшем «Дом») по адресу: г. Липецк, в районе Елецкого шоссе в Советском округ, именуемый по Договору № Е III/1-___ долевого участия в строительстве от __.05.2020 г. «Дом»:

общая проектная площадь – ____ кв.м.;
проектная жилая площадь – ____ кв.м.;
проектная площадь лоджии/балкона (К=1.0) – ____ кв.м.

Проектные площади и нумерация Объекта уточняются по завершении строительства при вводе Дома в эксплуатацию путем производства натуральных обмеров ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация».

ООО «ГЛОБУС ГРУПП»

_____ Бушнева С.Г.
М.П.
