

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
№ А/\_\_\_**

г.Липецк «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью СУ-11 «Липецкстрой-Л»**, ОГРН 1154827008357, в лице генерального директора **Григорьева Александра Викторовича**, действующее на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» («**Участник**»), с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется своими и привлеченными силами, в том числе с привлечением денежных средств других лиц построить: «**Жилое здание со встроенными объектами соцкультбыта по ул. Агрономическая в г. Липецке**» (в дальнейшем - Объект), и после получения разрешения на ввод объекта эксплуатацию передать в установленный п.3.1.1 Договора срок в собственность Участника

**расположенную на \_\_\_ этаже в (во) \_\_\_\_\_ подъезде жилого дома**

**1(2,3)-комнатную квартиру №\_\_\_\_\_ (номер строительный), общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м.** (в том числе площадь лоджии (балкона) с учетом понижающего коэффициента), а **Участник** обязуется оплатить в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства (Квартиру) по передаточному акту.

Местоположение квартиры, общая проектная площадь описывается в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора,

Номера Квартир и номер подъезда указаны согласно предварительно проведенной нумерации Квартир, и возможное изменение порядка нумерации Квартир не повлечет какого-либо изменения прав и обязательств Сторон по настоящему Договору.

Основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости								
Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь многоквартирного дома, м <sup>2</sup>	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий			Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Многоквартирный дом	жилое	18 (количество этажей – 19)	13947,02	Стены – рядовой кирпич, пенополистирол, лицевой кирпич; Перекрытия – сборные железобетонные плиты.			В (высокий)	-
Назначение объекта долевого строительства (жилое/нежилое)	Этаж	Количество комнат	Общей площадь (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), м <sup>2</sup>	Площадь комнаты (комнат), м <sup>2</sup>	Количество помещений вспомогательного использования	Площадь помещений вспомогательного использования, м <sup>2</sup>	Количество лоджий (веранд, балконов, террас)	Площадь лоджий (веранд, балконов, террас), м <sup>2</sup>
жилое помещение								

1.2. Функциональное (целевое) назначение Квартиры должно соответствовать проекту. Технические и технологические характеристики не должны отличаться от проектных по мощности, производственным и иным показателям и не должны выходить за их пределы. Изменение целевого назначения Квартиры Участником не допускается.

1.3. Любые изменения, направленные на перепланировку и переоборудование Участником Квартиры возможны лишь после оформления Участником права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области в соответствии с действующим законодательством.

1.4. В вышеуказанной Квартире выполняются следующие виды работ и устанавливается следующее оборудование:

- по сантехнике: разводка отопления с отопительными приборами, индивидуальные индикаторы расхода теплоты; отвод канализационного стояка с заглушками; отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой индивидуальных счетчиков, сантехническое оборудование не устанавливается;
- по электрике: электрическая разводка согласно проекта с установкой выключателей и розеток, установка индивидуального электрического счетчика;
- стены – штукатурка (только кирпичная кладка, панельные стены штукатурке не подлежат);
- потолок – железобетонные плиты перекрытия с заделкой технологических отверстий;
- полы – железобетонные плиты перекрытия с заделкой технологических отверстий;
- проемы: оконные из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, установка подоконной доски;
- входная дверь – деревянная в обычном исполнении с замком;
- остекление балконов (лоджий) выполняются согласно требований архитектуры фасада;
- общедомовой мусоропровод не устанавливается.

1.5. Площадь Квартиры включает в себя площади, занятые внутренними перегородками. В случае расхождения проектной общей площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, и фактически принятой Участником по передаточному акту в сторону ее увеличения или уменьшения, денежные средства, составляющие стоимость указанной разницы, Участником не доплачиваются и Застройщиком не возвращаются.

1.6. **Застройщиком** выполняются строительные работы в объеме проекта и в рамках настоящего договора.

1.7. Земельный участок с кадастровым № 48:20:0028402:19, площадью 5219 м<sup>2</sup> для строительства **Жилого здания со встроенными объектами соцкультбыта по ул. Агрономическая в г. Липецке** принадлежит ООО СУ-11 «Липецкстрой-Л» на праве аренды. Договор аренды №5/17-СЮ от 09.01.2017г. сроком по 08.01.2020г., запись регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области 48:20:0028402:19-48/073/2018-9 от 18.09.2018г. Арендодатель земельного участка: Управление имущественных и земельных отношений Липецкой области.

1.8. Инженерные сети принадлежат **Участнику** на праве общей долевой собственности, размер которых определяется пропорционально площади Квартиры **Участника долевого строительства**.

1.9. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.10. В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. №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» планируемый способ обеспечения обязательств застройщика по договорам участия в долевом строительстве – обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства.

1.11. Начало строительства IV квартал 2018 года.

Окончание строительства III квартал 2020 года.

1.12. Разрешение на строительство №48-42 701 000-208-2018 от 15.10.2018г. на «Жилое здание со встроенными объектами соцкультбыта по ул. Агрономическая в г. Липецке,» выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

1.13. Настоящим пунктом **Участник долевого строительства** извещается, что уступка прав требований по настоящему договору **не может быть** произведена им юридическому лицу и (или) индивидуальному предпринимателю. Если Участник долевого строительства произведет уступку прав требования по настоящему договору юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю, указанная уступка не влечет никаких юридических последствий для **Застройщика** по настоящему договору в силу ее недействительности.

## 2. Цена договора и порядок расчета.

2.1. **Участник долевого строительства** для обеспечения целевого финансирования обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) в течение 2 (Двух) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра.

2.2. Стоимость Квартиры по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и изменению не подлежит при условии оплаты

**Участником долевого строительства** стоимости Квартиры в сроки, установленные в п.

2.1. настоящего Договора. В случае нарушения сроков оплаты Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 20% (Двадцати) от суммы своевременно не оплаченной.

2.3. **Расчеты** между Сторонами осуществляются **в безналичном порядке** в форме, предусмотренной законом или установленной банковскими правилами.

2.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участнику** уплачивает **Застройщик** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.5. В случае, если Участник просрочит внесение платежа более трех месяцев, Застройщик имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке.

2.6. Оплата стоимости Квартиры **Участником** производится за счет собственных средств или привлеченных средств.

## 3. Срок и порядок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику.

3.1. **Обязанности Застройщика:**

3.1.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в течении 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Указанный срок является единым для всех Участников, которым Застройщик обязан передать Квартиру, входящую в состав многоквартирного дома, имеющий отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

3.1.2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Квартиры ранее установленного срока.

3.1.3. **Застройщик** не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного п.3.1.1 настоящего договора срока передачи Квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия **Участника**.

3.1.4. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту.

3.1.5. При нарушении срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Данное правило не применяется, если нарушение срока передачи Участнику Квартиры было вызвано изменением Участником целевого назначения Квартиры, определенного в пункте 1.2. настоящего договора.

### 3.2. Обязанности **Участника**:

3.2.1. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Квартиры, обязан приступить к её принятию в течение **5 рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

3.2.2. При уклонении **Участника** от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.2.1. договора срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры. Один экземпляр акта **Застройщик** направляет в адрес **Участника**.

3.2.3. Участник после подписания передаточного акта обязуется заключить договор по обслуживанию и эксплуатации Квартиры с эксплуатирующей здание организацией.

3.2.4. С даты составления одностороннего передаточного акта на Квартиру или с даты подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру, Участник несет обязательства по оплате стоимости содержания переданной Квартиры, а так же стоимости коммунальных услуг, услуг по отоплению, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, взносов на капитальный ремонт общего имущества.

3.2.5. Участник обязуется в 10-тидневный срок сообщить Застройщику об изменении своего адреса.

3.2.6. В случае не предоставления Участником измененного адреса, обязательства Застройщика, предусмотренные п.3.1.3. считаются исполненными, если уведомление направлено по адресу, указанному в Договоре.

3.2.7. Участник обязан в течение 1 (Одного) месяца с момента подписания передаточного акта подать документы, необходимые для регистрации права собственности на переданную ему Квартиру, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

## **4. Гарантийный срок и гарантии качества на объект долевого строительства.**

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.4. В случае если объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий договора или установленных нормативными актами обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **Участник** долевого строительства вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В этом случае **Участник** долевого строительства обращается в письменном виде к **Застройщику** с указанием недостатков, которые **Застройщик** должен устранить. **Застройщик** в течение 10 (Десяти) дней с момента получения извещения о недостатках совместно с **Участником** долевого строительства осматривают Квартиру, составляют акт о недостатках, который подписывается обеими Сторонами и после подписания **Участником** акта о недостатках **Застройщик** при условии наличия его вины в недостатках безвозмездно их устраняет в разумные сроки.

## 5. Расторжение договора.

5.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, расходы, понесенные Застройщиком по оплате страховой премии, регистрации Договора и расторжения Договора, удерживаются Застройщиком из общей суммы, внесенных денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

5.3. Возврат денежных средств, осуществляется Застройщиком течение 30 дней с момента регистрации Соглашения о расторжении Договора.

## 6. Государственная регистрация договора и уступка прав требований по договору.

6.1. Договор и (или) уступка прав требований физическим лицам по настоящему договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области порядке, предусмотренном ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

6.2. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по договору допускается только физическим лицам и после уплаты им цены договора в порядке, установленном **Гражданским кодексом РФ**.

6.3. **Застройщик** в 6-ти месячный срок после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передает **Участнику** надлежащим образом оформленные документы, необходимые для регистрации его права собственности на Квартиру (исключая справку формы Ф11-А). Расходы по оформлению Квартиры в собственность несет **Участник**.

## 7. Порядок разрешения споров.

Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в судах в соответствии с законодательством РФ.

## 8. Общие положения.

Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из Сторон договора и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

## 9. Юридические адреса сторон.

**«Застройщик»**

**«Участник долевого строительства»**

ООО СУ-11 «Липецкстрой-Л»  
398002, г.Липецк, ул. Терешковой, д.13 В  
Липецкое ОСБ 8593 г.Липецка  
Р/с 40702810935000009138,  
К/с 3010181080000000604,  
БИК 044206604,  
ИНН 4826106495  
КПП 482601001  
Генеральный директор  
ООО СУ-11 «Липецкстрой-Л»

\_\_\_\_\_ Григорьев А. В.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Приложение №1**

к Договору участия в долевом строительстве  
№А/\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_г.

Выкопировка этажа с указанием квартиры согласно п.1.1. настоящего договора.

**«Застройщик»**

ООО СУ-11 «Липецкстрой-Л»  
398002, г. Липецк, ул. Терешковой, д.13 В  
Липецкое ОСБ 8593 г.Липецка  
Р/с 40702810935000009138,  
К/с 30101810800000000604,  
БИК 044206604,  
ИНН 4826106495  
КПП 482601001  
**Генеральный директор**  
**ООО СУ-11«Липецкстрой-Л»**

\_\_\_\_\_ **Григорьев А. В.**

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_