

ДОГОВОР № СТР1/1-__-__
об участии в долевом строительстве

г. Владивосток

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Регион строй», в лице генерального директора Сапегина Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, действующий(ая) от своего имени и в своих интересах, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», заключили настоящий договор о следующем:

Термины и определения, используемые в настоящем Договоре:

Дом (I этап/II этап), подземная автостоянка (I этап/II этап) – завершение строительства объектов незавершенного строительства в многоквартирные жилые дома с многоярусными автопарковками по ул. Стрелковая, 18А в г. Владивостоке, путем их реконструкции расположенный на земельном участке с кадастровым номером 25:28:010041:122, общей площадью – 12808 м², местонахождение земельного участка установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир земельный участок. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Стрелковая, 18а.

Основные характеристики Дома:

- количество этажей – 24;
- общая площадь всего Дома – 18777,12 кв.м;
- материал наружных стен – с монолитным и сборномонолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей;
- материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности Дома – нормальный (С);
- степень огнестойкости - I
- сейсмостойкость – 6 баллов.

Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира) или нежилое помещение, машино-место в Доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома по акту приема передачи, согласно положениям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену договора и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства представляет собой:

1. Одно жилое помещение (квартира) № ____ (номер на период строительства), **I этап.**

Общая площадь квартиры составляет ____ (_____) метров квадратных. Площадь жилого помещения: ____ (_____) кв.м. Общая площадь помещений вспомогательного назначения: ____ (_____) кв.м. Общая площадь лоджий (балконов, веранд): ____ (_____) кв.м. **Приведенная площадь квартиры для расчета обязательных отчислений (взносов) застройщика в компенсационный фонд составляет ____ (_____) кв.м с учетом понижающего коэффициента на лоджию (балкон, веранду).**

Расположение квартиры: Этаж ____, Оси _____, Отметка + _____.

Ориентация окон квартиры по сторонам света: _____;

План __ этажа с отмеченной на нем квартирой является Приложением №__ к настоящему договору.

1.3. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника и за счет его средств.

2. Техническое состояние объекта долевого строительства

2.1. В стоимость Объекта долевого строительства, указанную в настоящем Договоре, входит:

- строительные несущие, ненесущие и ограждающие конструкции, обеспечивающие прочность, долговечность, тепловую защиту и огнестойкость Дома в целом;
- наружные и внутренние сети жизнеобеспечения Дома в целом: сети водопровода и канализации, включая ливневую, сети связи с узлами ввода и учета на объекте, сети электроснабжения;
- оборудование мест общего пользования: лифты грузовые или пассажирские согласно проекту;
- межквартирные стены;
- отделка мест общего пользования: поэтажные коридоры, лифтовые холлы, лестничные клетки, входные холлы согласно проекту;
- отделка фасада объекта согласно проекту;
- оконные конструкции согласно проекту;
- входная дверь в квартиру;
- входные двери в лестничные клетки, лифтовые холлы, тамбурные и наружные подъездные;
- ввод в каждую квартиру воды с приборами учета и канализации;
- ввод в каждую квартиру системы электроснабжения с приборами учета согласно проекту;
- водонагреватель объемом 100 (сто) литров;
- отопительные электрические конвекторы;
- благоустройство придомовой территории.

3. Стоимость договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади жилого помещения. **Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.** Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентами и составляет _____ (_____) рублей. Стоимость договора является твердой, и не подлежит изменению в течение всего срока действия Договора. Стоимость договора определяется исходя из стоимости 1 кв.м., которая составляет _____ (_____) рублей и приведенной площади квартиры _____ (_____) кв.м., состоящей из внутренней площади квартир _____ (_____) кв.м. и площади лоджий _____ (_____) кв.м с понижающим коэффициентом 0,5. **Из них: _____ (_____) 70 (семьдесят процентов) составляет возмещение затрат на строительство Объектов долевого строительства и _____ (_____) 30 (тридцать процентов) составляет стоимость услуг Застройщика.**

3.2. Стоимость услуг Застройщика начисляется в момент регистрации договора, не зависимо от факта ее оплаты и является доходом Застройщика. Стоимость услуг застройщика остается после ее получения в распоряжении Застройщика. По окончании строительства сумма экономии средств долевого строительства, определяется как разница между суммой фактических расходов на строительство объекта, признается дополнительным доходом от оказания услуг Застройщика и остаётся в его распоряжении.

3.3. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

3.4. Участник обязуется оплатить Застройщику стоимость договора, указанную в п.3.1., в срок до «___» _____ 20__ года.

3.5. В Акте приема-передачи Объекта в собственность указывается площадь согласно технической документации (технические планы, технические и кадастровые паспорта). Общая

площадь Объекта согласно технической документации может расходиться с общей площадью Объекта принятой настоящим Договором для определения ее стоимости, но это не является основанием для пересмотра цены Договора.

4. Порядок и сроки передачи Объекта долевого строительства в собственность.

4.1. Передача Объекта долевого строительства в собственность Участнику по акту приема-передачи осуществляется после окончания строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию в срок до «**31**» декабря 2023г.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке предусмотренном настоящим Договором в случае, если на момент передачи Объекта долевого строительства в собственность Застройщиком у Участника имеется задолженность по оплате, согласно п. 3.1. настоящего Договора и неустойки (штрафы, пени) за просрочку платежей, а так же возникает обязанность по возмещению в полном объеме причиненных убытков сверх неустойки, Стороны совместно указывают сумму задолженности в акте приема-передачи Объекта долевого строительства, которую Участник обязуется погасить в течение 10 (десяти) дней с момента подписания такого акта.

4.3. Для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в собственность, Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства дома и готовности передать Объект долевого строительства.

В течение 3-х дней с момента получения уведомления о завершении строительства, Участник направляет письменно Застройщику сообщение о готовности принять Объект долевого строительства с указанием даты и времени (с понедельника по пятницу с 9.00 до 17.00, кроме праздничных дней, обеденный перерыв с 13.00 до 14.00) для осмотра Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи, но не позднее 30-ти дней с момента получения уведомления от Застройщика.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приему - передачи в течение 7(семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения уведомления обязан принять квартиру и подписать представленный акт приема-передачи.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие или замечания по качеству объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора, а Застройщик обязан устранить обоснованные замечания по несоответствию или качеству объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора, в согласованные с Участником сроки. При этом стороны подписывают акт приема-передачи объекта долевого строительства, указанного в п.1.2 настоящего Договора с указанием реквизитов документа отражающего несоответствие или замечания по качеству объекта долевого строительства.

4.4. В случае немотивированного уклонения Участника от подписания акта приема-передачи более двух месяцев с момента получения уведомления от Застройщика, Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику.

4.5. В случае возврата уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, направленного Участнику заказным письмом на указанный им адрес, с отметками «Отсутствует адресат», «Истек срок хранения» и/или т.п., Объект считается принятым Участником с момента направления уведомления Участнику. В этом случае Застройщик составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику, и снимает с себя ответственность за его сохранность. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику.

5. Права и обязанности сторон

5.1. Участник имеет право:

5.1.1. Уступить право требования по настоящему договору новому участнику долевого строительства после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником прав требований по настоящему договору допускается с письменного согласия Застройщика, с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. Участник обязан:

5.2.1. Произвести оплату своего долевого участия в соответствии с условиями настоящего договора;

5.2.2. Осуществить действия, направленные на регистрацию настоящего договора в течение 30 (тридцати) дней с даты его подписания. По истечении указанного срока Участник теряет право на регистрацию указанного договора, договор считается незаключенным.

5.2.3. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства по истечении 30 дней с момента направления Застройщиком сообщения о готовности передать Объект долевого строительства;

5.2.4. Уведомлять письменно Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (Трёх) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника.

5.2.5. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.6. Оплатить все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства, в том числе за самостоятельное изготовление технических планов с последующей постановкой на кадастровый учет Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан:

5.3.1. Передать в установленные настоящим договором сроки Объект долевого строительства Участнику после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;

5.3.2. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами акта приема-передачи;

5.3.3. Устранить все замечания, которые указаны в акте (абз.4 п.4.3. настоящего Договора), отражающем замечания по несоответствию объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.1.2 настоящего Договора, в разумный срок.

5.4. Застройщик вправе:

5.4.1. заключать сделки с подрядчиками и иными лицами;

5.4.2. осуществлять иные мероприятия для достижения целей настоящего Договора.

6. Обеспечение исполнения обязательств

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается в порядке, предусмотренном 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», а именно:

- возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом и (или) договором;

- уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

6.2. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства: исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд. Выплата возмещения гражданам - участникам долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, осуществляется в соответствии с

Федеральным законом "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".

6.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не являющейся следствием неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств по договору, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от общей стоимости договора за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. Уплата Сторонами пени не освобождает их от исполнения своих обязательств по оплате договора долевого участия.

8. Срок действия договора. Досрочное расторжение договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.3. Досрочное расторжение договора возможно в следующих случаях:

- по взаимному согласию сторон;
- в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от всякой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему договору, если таковое явилось следствием действия непреодолимой силы.

9.2. Под непреодолимой силой сторонами понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего договора, которые стороны не могли предвидеть или избежать разумным образом. К таким обстоятельствам в соответствии с законодательством РФ стороны относят: стихийные бедствия, военные действия, массовые беспорядки, а так же другие аналогичные обстоятельства, исключающие либо препятствующие надлежащему выполнению обязанностей сторонами по настоящему договору.

9.3. Сторона, которая не имеет возможности надлежащим образом выполнить какие-либо из обязательств по настоящему договору в силу обстоятельств, указанных в п. 9.2, обязана незамедлительно известить об этом другую сторону.

9.4. Срок исполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10. Порядок рассмотрения споров

10.1. В случае возникновения разногласий в ходе исполнения сторонами обязательств, принятых ими по настоящему договору, стороны прилагают все усилия для разрешения разногласий мирно, путем переговоров.

10.2. Все вопросы, неурегулированные в процессе переговоров, разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

11. Прочие условия

11.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

11.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации.

11.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним.

12. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик
ООО «Регион строй»
ООО «Регион строй»
 РФ, Приморский край, 690106, г. Владивосток
 пр-т. Красного Знамени, д.3, помещ. 8
 ИНН / КПП 2540134933 / 254001001
 ОКПО 80931103
 ОГРН 1072540007759
 Расчетный счет 407 028 108 110 280 01 768
 Корр./счет 301 018 104 000 000 00 727
 БИК 04 08 13 727
 Банк ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО)
 Г.ХАБАРОВСКЕ Г. ХАБАРОВСК

Участник
ФИО
 Паспорт: _____ № _____
 Выдан: _____ г. _____,
 код подразделения: _____
 Зарегистрирован по адресу: _____
 Дата рождения: _____.
 Место рождения _____

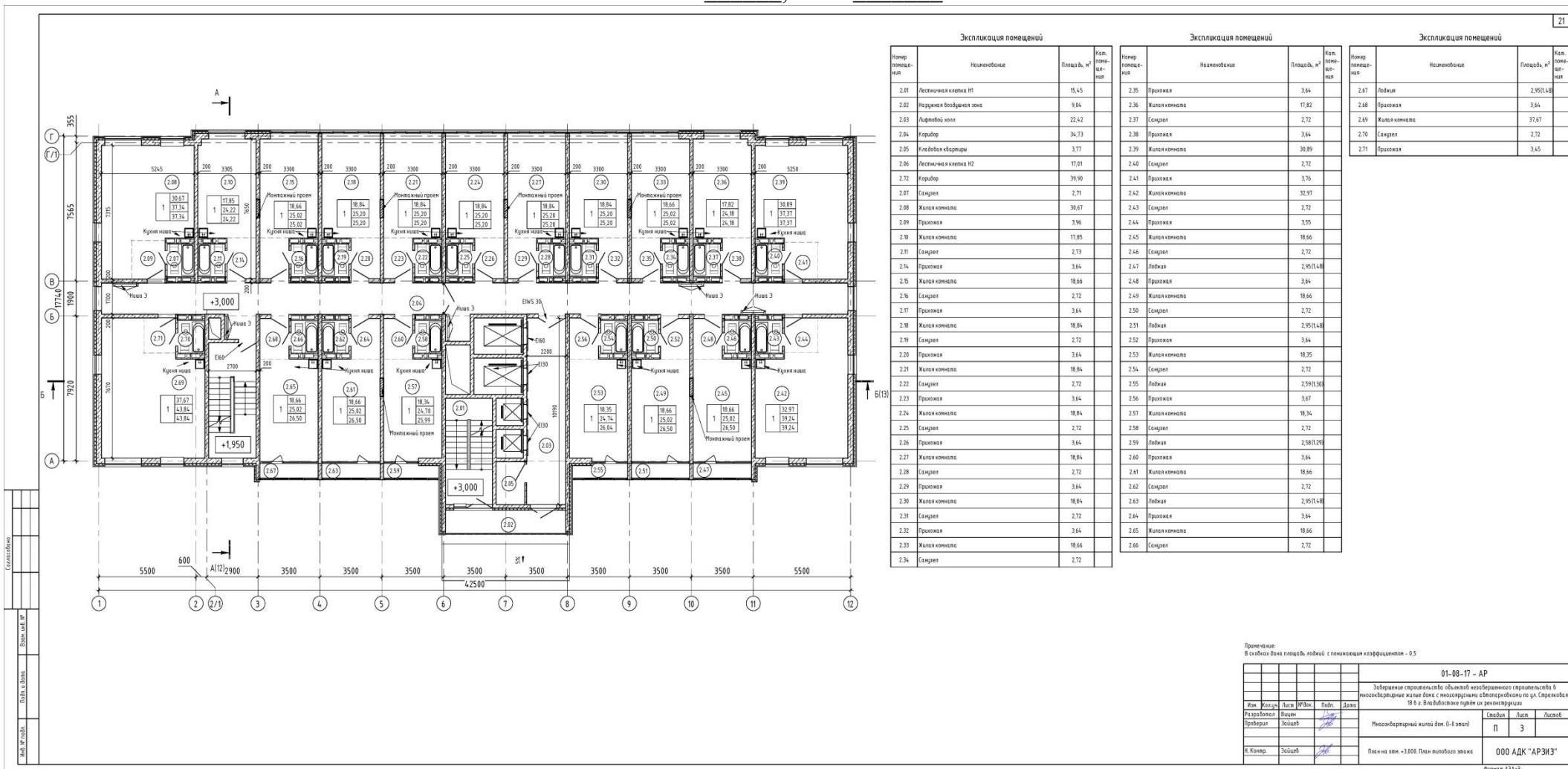
Ген. директор _____ /О.А. Сапегин/

_____ / _____ /

Приложение №1 к Договору №СТР1/_____ об участии в долевом строительстве

от «_____» _____ 2018 г.

Отметка +_____, этаж _____



| Экспликация помещений | | | | Экспликация помещений | | | | Экспликация помещений | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------------|-----------------|
| № п/п | Наименование | Площадь, м² | Кол. помеще-ний | № п/п | Наименование | Площадь, м² | Кол. помеще-ний | № п/п | Наименование | Площадь, м² | Кол. помеще-ний |
| 2.01 | Лестничная клетка №1 | 15,45 | | 2.35 | Прихожая | 3,64 | | 2.67 | Лоджия | 2,95(1,48) | |
| 2.02 | Лестничная клетка №2 | 9,04 | | 2.36 | Жилая комната | 17,82 | | 2.68 | Прихожая | 3,64 | |
| 2.03 | Лифтовой холл | 22,42 | | 2.37 | Санузел | 2,72 | | 2.69 | Жилая комната | 37,67 | |
| 2.04 | Коридор | 36,73 | | 2.38 | Прихожая | 3,64 | | 2.70 | Санузел | 2,72 | |
| 2.05 | Кладовая/хранилище | 3,77 | | 2.39 | Жилая комната | 30,89 | | 2.71 | Прихожая | 3,45 | |
| 2.06 | Лестничная клетка №2 | 17,01 | | 2.40 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.07 | Коридор | 39,90 | | 2.41 | Прихожая | 3,76 | | | | | |
| 2.08 | Санузел | 2,71 | | 2.42 | Жилая комната | 32,97 | | | | | |
| 2.09 | Жилая комната | 30,67 | | 2.43 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.10 | Прихожая | 3,96 | | 2.44 | Прихожая | 3,55 | | | | | |
| 2.11 | Жилая комната | 17,85 | | 2.45 | Жилая комната | 18,86 | | | | | |
| 2.12 | Санузел | 2,73 | | 2.46 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.13 | Прихожая | 3,64 | | 2.47 | Лоджия | 2,95(1,48) | | | | | |
| 2.14 | Жилая комната | 18,66 | | 2.48 | Прихожая | 3,64 | | | | | |
| 2.15 | Санузел | 2,72 | | 2.49 | Жилая комната | 18,86 | | | | | |
| 2.16 | Прихожая | 3,64 | | 2.50 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.17 | Жилая комната | 18,84 | | 2.51 | Лоджия | 2,95(1,48) | | | | | |
| 2.18 | Санузел | 2,72 | | 2.52 | Прихожая | 3,64 | | | | | |
| 2.19 | Прихожая | 3,64 | | 2.53 | Жилая комната | 18,35 | | | | | |
| 2.20 | Жилая комната | 18,84 | | 2.54 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.21 | Санузел | 2,72 | | 2.55 | Лоджия | 2,99(1,50) | | | | | |
| 2.22 | Прихожая | 3,64 | | 2.56 | Прихожая | 3,67 | | | | | |
| 2.23 | Жилая комната | 18,84 | | 2.57 | Жилая комната | 18,34 | | | | | |
| 2.24 | Санузел | 2,72 | | 2.58 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.25 | Прихожая | 3,64 | | 2.59 | Лоджия | 2,98(1,50) | | | | | |
| 2.26 | Жилая комната | 18,84 | | 2.60 | Прихожая | 3,64 | | | | | |
| 2.27 | Санузел | 2,72 | | 2.61 | Жилая комната | 18,86 | | | | | |
| 2.28 | Прихожая | 3,64 | | 2.62 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.29 | Жилая комната | 18,84 | | 2.63 | Лоджия | 2,95(1,48) | | | | | |
| 2.30 | Санузел | 2,72 | | 2.64 | Прихожая | 3,64 | | | | | |
| 2.31 | Прихожая | 3,64 | | 2.65 | Жилая комната | 18,86 | | | | | |
| 2.32 | Жилая комната | 18,66 | | 2.66 | Санузел | 2,72 | | | | | |
| 2.33 | Санузел | 2,72 | | | | | | | | | |

Примечание: В скобках дана площадь лоджий с планировкой квартир - 0,5

| | | | | | |
|---|-------------|-------|-------|-----------------|--|
| 01-08-17 - АР | | | | | |
| Забранено строительство объектов незавершенного строительства в многоквартирных жилых домах с многоквартирными элементами по ул. Саянобайская 18 в г. Владивостоке в целях их реконструкции | | | | | |
| Имя | Кол. листов | № ЭКЗ | Подп. | Дата | |
| Разработчик | Визир | | | | |
| Проектировщик | Зачерк | | | | |
| Многоквартирный жилой дом (Д-4 этаж) | | | | | |
| № Конв. | Зачерк | | | | |
| План на отм. +3,000. План шлюзовой этаж | | | | 000 АДК "АРЭИЗ" | |

Формат А3хА3

Генеральный директор ООО «Регион строй» _____ /О.А. Сапегин/

Застройщик

Участник