

**ДОГОВОР №**  
**Участия в долевом строительстве жилья**

г. Вологда

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «РС Гросстрой»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Плаксина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее земельный участок по адресу: Вологодская область, город Вологда, пер. Паровозный, с кадастровым номером 35:24:0501005:2181, находящийся на праве собственности (договор купли-продажи земельного участка №125 от 06.06.2014), и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство №35-35327000-72-2017 от 16.03.2017 года, выданного Застройщику Департаментом градостроительства Администрации города Вологды.

1.2. **Объект недвижимости** – многоквартирный дом – *«Многоквартирный жилой дом со встроенными автостоянками и нежилыми помещениями по Паровозному переулку в г. Вологде»*, адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, переулок Паровозный, дом №28, в дальнейшем именуемый «Дом». Основные характеристики: Многоквартирный дом, *назначение - жилой, общая площадь здания - 2773,8 кв.м, количество квартир – 30, общая площадь квартир – 1842,6 кв.м, общая площадь встроенной стоянки автомобилей – 170,4 кв.м, количество этажей – 8, материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические и другие), поэтажные перекрытия – сборные ж/бетонные, класс энергоэффективности – «D» (нормальный), класс сейсмостойкости – 6 баллов.*

1.3. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (Квартира) и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3.1. Описание жилого помещения (Квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

1.4. **Участник долевого строительства** — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.5. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в виде квартира **многоквартирного жилого дома со встроенными автостоянками и нежилыми помещениями по Паровозному переулку в г. Вологде**, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, переулок Паровозный, дом №28, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Застройщик обязан создать многоквартирный дом, ввести его в эксплуатацию не позднее III квартала 2019 года.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.4. Срок передачи Застройщиком полностью оплаченного Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 60 календарных дней с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.7. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

2.8. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по Договору третьим лицам возможна только после уплаты им Застройщику цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации.

2.9. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

2.10. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику затраты, связанные с переоформлением договорных отношений, в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства (Квартиры)

3.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_

3.3. Оплата цены договора производится путем перечисления денежных средств Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, в срок до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не ранее государственной регистрации настоящего договора.

3.4. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.5.

3.5. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.5.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.5.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства;

3.5.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.6. В цену договора, указанную в п.3.1 настоящего договора, не включены следующие расходы, которые Участник долевого строительства дополнительно оплачивает Застройщику: затраты не предусмотренные сметой на момент получения разрешения на строительство, по технической инвентаризации многоквартирного дома и находящихся в нем жилых и нежилых помещений; затраты по проведению лабораторных исследований при сдаче дома в эксплуатацию, а также в случае возникновения затрат за подключение к инженерным сетям. В общей сложности расходы, указанные в настоящем пункте не должны превышать трех процентов цены договора. Указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства без дополнительного письменного согласования, в 14-дневный срок после получения письменного требования Застройщика.

3.7. В случае отклонения площади Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации, от площади, указанной в договоре, стороны производят соответствующие расчеты по доплате или возврату суммы.

3.8. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по получению выписки из технического паспорта и государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.9. Все виды отделочных и ремонтных работ, связанных с обустройством и ремонтом квартиры, выполняются Участником долевого строительства за свой счет, после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности на Квартиру.

3.10. Все изменения в проектной документации, выполненные по письменной просьбе Участника долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

3.11. С момента подписания акта приема-передачи квартиры, Участник долевого строительства самостоятельно несет все коммунальные и иные расходы, связанные с эксплуатацией квартиры, а также осуществляет оплату расходов по техническому и коммунальному обслуживанию многоквартирного дома.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для получения выписки из технического паспорта и регистрации права собственности на Квартиру в установленном законом порядке.

4.1.3. В порядке, предусмотренном Договором направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.4. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Требовать от Участника долевого строительства исполнения обязательств по оплате цены договора на условиях и в порядке, установленном настоящим договором;

4.2.2. Требовать от Участника долевого строительства исполнения обязательств по приемке Квартиры;

4.2.3. Оставлять в своем распоряжении разницу между ценой договора и фактическими затратами на строительство;

4.2.4. На основании отдельно заключаемого договора на оказание услуг оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

4.2.5. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства;

4.2.6. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора, внести платежи по настоящему Договору.

4.3.2. Осуществить приемку Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.3.3. Не производить самостоятельно без согласования с Застройщиком никаких действий с квартирой по настоящему договору. В том числе работ по перепланировке и т.д, до момента подписания акта приема-передачи;

4.3.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. получать от Застройщика информацию о ходе возведения многоквартирного дома;

4.4.2. требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату по настоящему Договору.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объект долевого строительства передается с частичной внутренней отделкой, которая включает в себя следующие виды работ: стены – штукатурка, полы – цементная стяжка, потолки – заделка и перетирка рустов; электротехнические работы; теплоснабжение – с установкой радиаторов, водоснабжение и канализация – без установки сантехнического оборудования, установка входных дверей, окон.

Настоящим договором Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что квартиры расположенные в многоквартирном доме на двух уровнях, могут быть оборудованы только временной строительной лестницей. Установку постоянной лестницы в двухуровневых квартирах Участник долевого строительства осуществляют самостоятельно.

Настоящим договором Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что проектом не предусмотрено оборудование многоквартирного дома лифтом.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 5.3. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение.

## **6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

6.1. Условия договора могут быть изменены по взаимному соглашению сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме, вступают в силу после подписания их сторонами и регистрации в соответствующих государственных органах и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. При этом в случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства и при надлежащем исполнении Застройщиком своих обязательств по договору, Застройщик вправе удержать с Участников долевого строительства 5% фактически внесенных средств. Сроки возврата Застройщиком фактически внесенных Участниками долевого строительства денежных средств устанавливаются сторонами в Соглашении о расторжении договора.

6.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляются по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством РФ.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора

7.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику требования в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:

— земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора;

— строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

8.2. Предусмотрен обязательный взнос в компенсационный фонд в размере 1,2% от цены договора участия в долевом строительстве.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 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" неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки ре-

финансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения срока, указанного в пункте 5.3 настоящего договора, Участники долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

9.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участниками долевого строительства, Застройщик вправе перенести срок передачи Квартиры на соответствующее количество дней просрочки платежей.

9.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участникам долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

9.6. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого строительства.

10.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются в письменной форме дополнительными соглашениями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.7. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ознакомлен с разрешением на строительство, проектной декларацией, свидетельством о праве собственности на земельный участок, лицензией Застройщика, информацией о Застройщике, информацией о

проекте строительства, технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома, заключением государственной экспертизы проектной документации.

10.8. Участник долевого строительства в соответствии со ст.9 Федерального закона от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части первой статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года №152-ФЗ «О персональных данных»

10.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения: Копия планировки Квартиры – 1 экз.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «РС Гросстрой»; ИНН 3525211462

195009, г. Санкт-Петербург, ул. Михайлова, д.12, пом.9Н, оф.6

Р/сч. 40702810735290000778

В операционный офис Санкт-Петербургского РФ АО «Россельхозбанк» №3349/35/29

191014,78, г. Санкт-Петербург, ул. Парадная, д. 5,1,А

ИНН 7725114488/КПП 784243001 ОГРН 1027700342890

К/сч 30101810900000000910 БИК 044030910

В Северо-Западное ГУ Банка России.

Директор \_\_\_\_\_ А.А. Плаксин

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /