

ДОГОВОР № 30 -Е/

участия в долевом строительстве объекта «Жилой район «Елецкий» в Советском округе г. Липецка. Группа жилых зданий 1-14,1-15,1-19,1-20. Жилое здание 1-14».

г. Липецк

«» 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «Спецфундаментстрой-С», в лице генерального директора СЫРОВА Евгения Дмитриевича, 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. **ДОЛЕВИК** принимает участие в долевом строительстве объекта «Жилой район «Елецкий» в Советском округе г. Липецка. Группа жилых зданий 1-14,1-15,1-19,1-20. Жилое здание 1-14» 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 размер, порядке и на условиях, установленном настоящим Договором квартиру:

Назначение:	жилое помещение
Этаж	
общая площадь	кв.м., в т.ч. площадь лоджии с учетом коэффициента 0.5-кв.м.
количество комнат	комнатная ,жилой площадью кв.м.
количество лоджий	Одна, площадью кв.м.
Количество помещений вспомогательного назначения	Три(коридор, кухня, санузел) Площадь помещений- кв.м.
Номер квартиры	№

Площадь квартиры включает в себя площади, занятые внутренними перегородками.

Квартира с частичной отделкой (пластиковые окна с подоконниками, откосы окон оштукатуренные, простая входная дверь, отопление – в объеме проекта, стяжка на полу, кирпичные стены внутри квартиры оштукатурены, подвод холодной и горячей воды без поквартирной разводки, без приборов учета расхода воды, тепла, без сантехнического оборудования, без полотенцесушителя, без эл. плиты, эл.технические работы без эл.счетчика, с остеклением лоджии, с домофоном). В жилом доме не будет установлен общедомовой мусоропровод.

1.2. **ДОЛЕВИК** из своих материалов и за свой счет производит следующие работы:

- чистовую отделку квартиры, устройство полов, установку межкомнатных дверей, установку сантехнического оборудования с приборами коммерческого учета воды, установку эл. плиты. Установку теплового счетчика и эл. счетчика произвести в сроки, согласованные с Застройщиком до сдачи дома в эксплуатацию.

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: *Аренда земельного участка, принадлежащая по Договору № 707/18 от 03.12.2018 г. АО «Липецкая ипотечная корпорация» передана по Договору № К-1 от 19.08.2019г. Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спецфундаментстрой- С». Кадастровый номер земельного участка 48:20:0010601:3338. Общая площадь земельного участка – 20362 кв.м.*

2.3. Разрешение на строительство № 48-42 701 000-169-2019 от 04.09.2019г. (взамен разрешения № 48-42 701 000- 211-2016 от 13.09.2016г.) выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка .

2.4. Проектная декларация от 13.09.2019г. размещена в Единая информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

3.2. Стоимость квартиры фиксированная и составляет *0 рублей, без НДС.*

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

3.3. **ДОЛЕВИК** для финансирования строительства жилого дома обязуется перечислить на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** денежные средства:

- сумму в размере рублей – за счет собственных средств в течении пяти дней со дня заключения настоящего договора;

- сумма в размере рублей – за счет собственных средств в срок до 2019г.

3.4. При неисполнении **ДОЛЕВИКОМ** п.3.3. окончательная стоимость квартиры подлежит корректировке с учетом изменения ценообразующих факторов.

3.5. В стоимость 1 кв. м. общей площади *не входят* затраты по оформлению дома в БТИ.

Платежи по указанным позициям будут производиться по отдельному расчету.

3.6. **СТОРОНЫ** констатируют, что инвентарная площадь **КВАРТИРЫ** по справкам органа, осуществляющего технический учет объектов недвижимости, в расчет суммы внесенных Долевином денежных средств в строительство Жилого дома **СТОРОНАМИ** не принимается, и **СТОРОНЫ** не будут иметь друг к другу материальных и финансовых претензий в случае расхождения общей проектной площади с данными органа осуществляющего технический учёт объектов недвижимости.

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
- **IV квартал 2021 года.** По соглашению сторон возможна корректировка срока сдачи Жилого дома в эксплуатацию.

Время, затраченное на оформление дома в организации, осуществляющей функции управления жилым фондом, в срок исполнения договора не входит.

5.ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Долевик вправе:

- потребовать устранения существенных недостатков в разумный срок, если квартира построена с отступлениями от условий договора;

- после уведомления (посредством почтовой или телефонной связи) принять квартиру по акту приема-передачи в 7-дневный срок со дня получения сообщения от Застройщика;

- Долевик оплачивает Застройщику затраты на тепло- и электроэнергию по установленным тарифам и по нормативам для населения с момента подписания Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента заключения Долевином договора с соответствующей организацией на обслуживание.

5.2. Претензии по качеству выполняемых работ **ДОЛЕВИК** может предъявлять в течение всего строительства и до подписания с **ЗАСТРОЙЩИКОМ** передаточного акта.

5.3. Долевик ознакомлен с проектной декларацией.

5.4. Долевик обязан:

Своевременно производить оплату суммы, указанную в п.3.3. настоящего договора.

5.5. Застройщик имеет право:

- вносить изменения в проектно-сметную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Квартитры). При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Долевика;

- не передавать Квартиру до полного погашения Долевином задолженности перед Застройщиком по настоящему договору. Удержание квартиры до момента исполнения Долевином всех обязательств по договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Долевином;

- досрочно исполнить свои обязательства.

5.6. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан:

- в течение 90 рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Долевику Квартиру по акту приема-передачи при условии полной оплаты Долевином стоимости

квартиры и все необходимые документы для дальнейшей регистрации его права собственности на квартиру

- использовать денежные средства, уплаченные Долевином 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.

5.7. **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.

5.8. В случае наличия замечаний по объему выполненных работ в квартире **ДОЛЕВИК** должен предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** перечень замечаний, которые устраняются в согласованные сторонами сроки. После

устранения указанных замечаний ДОЛЕВИК в 5-дневный срок подписывает акт приема-передачи квартиры для оформления им права собственности на квартиру.

5.9. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки в случае, если ДОЛЕВИКОМ производилась перепланировка либо замена конструкций в квартире. В случае самовольной переделки системы отопления, водоснабжения, канализации, пробивки проемов в любой стене или иных изменений в квартире до государственной регистрации права собственности ДОЛЕВИК компенсирует ЗАСТРОЙЩИКУ все понесенные в связи с этим убытки и уплачивает штраф в размере 10% от стоимости квартиры.

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

5.11. Гарантийный срок качества на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры составляет 5 (пять) лет, а гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3(три) года с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.12. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, Застройщик в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017г. № 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», осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства» (далее – Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд составляет 1,2 % (процента) от суммы, указанной в п.3.3. настоящего Договора. При увеличении цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

5.13. 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. В случае расторжения Договора **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется возвратить в течение 30 календарных дней с даты расторжения настоящего Договора внесенные денежные средства (без процентов).

6.4. В случае если договор подлежит расторжению по инициативе Долевика, Застройщик обязуется возвратить в течение 30 календарных дней с даты расторжения настоящего Договора внесенные денежные средства с удержанием из них суммы в размере 1.2% от стоимости договора для компенсации понесенных расходов.

7. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС.

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

Юридический адрес: 398059 г. Липецк, ул. Первомайская, д.37,

Почтовый адрес: 398059 г. Липецк ул. Первомайская, д.37

р/счет 40702810935000010347 Липецкое отделение № 8593 ПАО Сбербанк г. Липецк

ОГРН 1194827010025 к/счет 30101810800000000604

ИНН 4826140400, КПП 482601001, БИК 044206604

Тел. 77-46-01, 77-45-93

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор

ДОЛЕВИК:

Е.Д.Сыров

Приложение №1
К договору участия в долевом строительстве
№ 30 -Е/ от «» 2019г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Объекта «Жилой район «Елецкий» в Советском округе г. Липецка.

Группа жилых зданий 1-14,1-15,1-19,1-20. Жилое здание 1-14».

Вид:	Многokвартирные жилые здания
Назначение	Жилое
Этажность дома	Пятисекционное (5 -7этажей, без учета подвала)
Площадь жилого здания	20203,9 кв.м.
Наружные стены	Из силикатного кирпича с утеплением пенополистирольными плитами и наружным облицовочным кирпичем
Поэтажные перекрытия	Плиты железобетонные
Класс эффективности	«В»
Сейсмостойкость	5
Внутренние стены и перегородки	Силикатный кирпич и газосиликатные блоки
Крыша	Плоская с внутренним водостоком

Застройщик:

Долевик:

Генеральный директор
ООО СЗ «Спецфундаментстрой»

_____ Е.Д. Сыров _____