

ДОГОВОР № Б /

участия в долевом строительстве объекта «Жилой район «Берендей» в с. Подгорное на территории сельского поселения Сырский сельсовет Липецкого района Липецкой области, V этап строительства: Многоэтажное жилое здание № 1»

г. Липецк

«» 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Спецфундаментстрой» (Свидетельство № 0035.11-2009-4826128700-С-066 от 23.06.2017г. выдано: «Ассоциация саморегулируемая организация в строительстве «Строители Липецкой области» - СРОС «СЛО»), 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 «Берендей» в с. Подгорное на территории сельского поселения Сырский сельсовет Липецкого района Липецкой области, V этап строительства: Многоэтажное жилое здание № 1» 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 размере, порядке и на условиях, установленном настоящим Договором квартиру:

Назначение:	жилое помещение
Этаж	
общая площадь	кв.м., в т.ч. площадь балкона с учетом коэффициента 0.3-кв.м.
количество комнат	комнатная, жилой площадью кв.м.
количество балконов,	Один, площадью кв.м.
Количество помещений вспомогательного назначения	Четыре(коридор, кухня, санузел, кладовая) Площадь помещений- кв.м.
Номер квартиры	№

Площадь квартиры включает в себя площади, занятые внутренними перегородками.

Квартира с частичной отделкой (пластиковые окна с подоконниками, простая входная дверь, отопление – в объеме проекта с установкой индивидуальной крышной газовой котельной для Многоэтажного жилого дома, 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 газовой 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 газовой плиты, теплового счетчика и эл. счетчика Долевику необходимо произвести в сроки, согласованные с Застройщиком за два месяца 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 собственности **ЗАСТРОЙЩИКА** на земельный участок: **Кадастровый номер 48:13:1550401:809. Общая площадь земельного участка – 7286 кв.м.**

2.3. Разрешение на строительство № 48-42 640 476-539-2018 от 31.10.2018г. (взамен разрешения № 48-42 640 476- 99-2017 от 16.03.2017г.) выдано Комитетом градостроительной и дорожной деятельности администрации Липецкого муниципального района .

2.4. Проектная декларация от 01 августа 2017г. и 08 ноября 2018г. , размещена на сайте <http://sfstroj.ru>. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным часть 2 статьи3, статьям 20.21 Федерального закона от 30 декабря 2004года № 21-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 19 сентября 2017г. № 43-737И43-2003.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

3.2. Стоимость квартиры фиксированная и составляет () **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 течение 5 дней после государственной регистрации договора.

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. Фактическая площадь квартиры получаемая **ДОЛЕВИКОМ**, устанавливается, исходя из данных паспорта БТИ на квартиру, *при этом допускается (+) (-) 3-х процентное отклонение общей площади от проектной*, без возврата денежных средств с обеих сторон. При отклонении площади в обе стороны *более 3-х %* будет производиться перерасчет стоимости по превышающей 3 % площади.

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

- 30 июня 2019года. По соглашению сторон возможна корректировка срока сдачи Жилого дома в эксплуатацию.

Время, затраченное на оформление дома в ТСЖ, 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 Квартиры). 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 60 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 Долевику 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. Гражданская ответственность Застройщика перед Долевику за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по передаче объекта долевого строительства по настоящему договору застрахована в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности Застройщиков» по договору.

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 по любым основаниям **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется возвратить в течение 30 календарных дней с даты расторжения настоящего Договора внесенные денежные средства (без процентов).

7. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС.

**ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью «Спецфундаментстрой»
(ООО «Спецфундаментстрой»)**

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

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

р/счет 40702810935000006995 в отделении № 8593 ПАО Сбербанк г. Липецк

ОГРН 1164827074939 к/счет 30101810800000000604

ИНН 4826128700, КПП 482601001, БИК 044206604

Тел. 77-46-01, 77-45-93

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор

Е.Д.Сыров

ДОЛЕВИК:
