

# ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

-----Г.

г. Хабаровск

Общество с ограниченной ответственностью "Лидер", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Леонтьева Константина Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, гражданин РФ, дата рождения: г., место рождения: , паспорт серии , выдан: , код подразделения: , именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» или отдельно «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства, определенный в Приложении 1 к настоящему договору, а именно, - **комнатную квартиру, площадью ( )** квадратных метров (с учетом площади балконов с понижающим коэффициентом 0,3 и лоджий с понижающим коэффициентом 0,5), расположенную в **подъезде № на этаже под порядковым номером** при счете по часовой стрелке от лестничной клетки на плане этажа, **блок секция №** (далее – Объект долевого строительства) в объекте «Комплекс жилых домов со встроенными административными помещениями, подземной автостоянкой и гостиница по ул. Ленинградской в г. Хабаровске. 1 очередь строительства» (далее по тексту – *Строящийся объект*) на земельном участке, расположенном по адресу: *Хабаровский край, г. Хабаровск, Центральный район, ул. Ленинградская, д.27; кадастровый номер земельного участка – 27:23:0030207:1606*, (далее – Объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного объекта недвижимости.

1.2. Вместе с правом собственности на указанное в пункте 1.1 помещение Участник долевого строительства получает вместе с другими собственниками жилых и нежилых помещений в объекте недвижимости право общей долевой собственности на общее имущество объекта недвижимости.

1.3. Строительство объекта недвижимости Застройщиком осуществляется на основании разрешения на строительство № 27-23-277-2016 от 16.09.2016 г. выдано Департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска.

1.4. Земельный участок в собственности, номер и дата государственной регистрации права: 27:23:0030207:1606-27/020/2020-1 от 19.02.2020г. Существующие ограничения: постоянный сервитут от 19.02.2020 г.

## 2. Цена договора и порядок расчетов по договору

2.1. Стоимость одного квадратного метра площади объекта долевого участия в строительстве на дату заключения договора составляет \_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_). В стоимость одного квадратного метра включена стоимость работ, указанных в перечне, прилагаемом к настоящему договору (Приложение № 1).

2.2. Общая цена договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади летних помещений (балконов, лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3.

2.3. Общая цена договора на дату заключения договора составляет \_\_\_ (\_\_\_\_\_) в том числе 20 (двадцать) процентов, стоимость услуг Застройщика по организационно-техническому обеспечению строительства Объекта долевого строительства. Часть вклада Участника долевого строительства, не использованная для строительства Объекта долевого строительства и/или оставшаяся после передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (экономия Застройщика), является дополнительным вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

2.4. Участник долевого строительства перечисляют денежные средства в сроки, указанные в Графике осуществления платежей (Приложение № 2), который является неотъемлемой частью настоящего договора. При этом в назначении платежа обязательно указывается «взнос по договору №\_ от \_\_\_ г. За, \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

2.5. Днем платежа по настоящему договору считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.6. При каждом платеже Застройщик засчитывает Участнику долевого строительства оплаченные ими квадратные метры площади объекта долевого строительства, исходя из действующей стоимости квадратного метра на дату поступления платежа Застройщику.

2.7. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения площади объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента) от проектной величины площади объекта долевого строительства.

2.8. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства превысит более чем на 3% (три процента) площадь, оговоренную в п. 1.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

2.9. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства составит менее 97% (девяносто семи процентов) от размера площади, оговоренной в п. 1.1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

2.10. Неоплаченная стоимость объекта долевого строительства увеличивается в соответствии с графиком изменения цены 1 кв.м площади объекта долевого строительства (Приложение №2, таблица № 2) к настоящему договору.

### **3. Форма договора**

Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашение о расторжении Договора, равно как и уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

### **4. Права и обязанности Застройщика 4.1.**

Застройщик обязан:

4.1.1. Совместно с Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Росреестра по Хабаровскому краю, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, исключительно по целевому назначению, т.е. для строительства объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, выданными на объект, а также на прочие расходы, связанные со строительством объекта недвижимости.

4.1.6. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Размещать временно свободные денежные средства, полученные от участников долевого строительства, на депозитных счетах в учреждениях банков. Доход, полученный от размещения денежных

средств, в соответствии с условиями настоящего пункта, остается в распоряжении Застройщика, а при необходимости направляется на строительство объекта долевого строительства.

4.2.2. Требовать от Участника долевого строительства осуществления платежей в соответствии с Графиком осуществления платежей.

4.2.3. Ежемесячно, в одностороннем порядке увеличивать стоимость неоплаченных квадратных метров объекта долевого строительства на 1% (один процент).

4.2.4. Досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства. **5.**

### **Права и обязанности Участника долевого строительства**

5.1. Участник долевого строительства обязаны:

5.1.1. Совместно с Застройщиком в течение пяти рабочих дней с момента подписания договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

5.1.2. Уплатить в полном объеме денежные средства в соответствии с Графиком осуществления платежей.

5.1.3. Подписать в установленные настоящим договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

5.1.4. За счет собственных средств зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю в течение пяти месяцев с момента передачи Застройщиком объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу.

5.1.5. До момента государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуются не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение, снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.). В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим – риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрации в соответствующих органах в полном объеме возлагаются на Участника долевого строительства.

5.1.6. С момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства оплачивать все коммунальные платежи и иные связанные с содержанием Объекта долевого строительства расходы организации, которой Застройщик передал Объект недвижимости на техническое обслуживание после ввода его в эксплуатацию, с оплатой пропорционально площади Объекта долевого строительства в общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте недвижимости.

5.1.7. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

5.1.8. В соответствии с п. 2.10 настоящего договора (без дополнительных уведомлений со стороны Застройщика) производить оплату стоимости объекта долевого строительства в сроки, установленные графиком осуществления платежей (Приложение № 2, таблица № 1) с учетом графика изменения цены 1 кв.м площади объекта долевого строительства (Приложение № 2, таблица № 2).

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Осуществить уступку прав требований по договору только после уплаты ими цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2.2. Знакомиться с разрешением на строительство объекта недвижимости, технико-экономическим обоснованием строительства объекта недвижимости, заключением государственной экспертизы проектной документации, проектной документацией, документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок. **6. Порядок и срок передачи объекта долевого строительства, гарантийные обязательства**

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о

передаче и не может быть осуществлена до получения в установленном порядке Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

6.2. **Передача** объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется в течении 4-х месяцев после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

6.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости удостоверяет соответствие законченного строительством объекта недвижимости объекта «Комплекс жилых домов со встроенными административными помещениями, подземной автостоянкой и гостиница по ул. Ленинградской в г. Хабаровске. 1 очередь строительства» предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества объекта недвижимости в целом СНИП и проекту согласно строительным нормам.

6.4. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - **не позднее 16 сентября 2022 г.**

6.5. В случае, если строительство объекта недвижимости 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 договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору.

6.6. Участник долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, либо представить мотивированный отказ в принятии объекта долевого строительства.

Основаниями для отказа в приёмке объекта долевого строительства могут являться только недостатки, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования или не могут быть устранены.

6.7. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок Застройщик по истечении 30 дней 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 одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.8. Приемка объекта долевого строительства Участником долевого строительства и последующая регистрация его права собственности на объект долевого строительства подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, возникающих из настоящего Договора.

6.9. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости.

## **7. Порядок расторжения договора**

7.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

7.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.1.2. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7.1.3. в иных установленных законодательством случаях.

7.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.2.1. прекращения или приостановления строительства объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в

предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

7.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

7.2.3. изменения назначения общего имущества объекта недвижимости;

7.2.4. в иных установленных законодательством случаях.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

7.3.1. систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;

7.3.2. просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.4. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных ст. 9 Закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов..."), Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику 20 000 (двадцать тысяч) рублей, в порядке возмещения расходов Застройщика, связанных с заключением и расторжением договора долевого участия в строительстве.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Применение таких санкций осуществляется только после представления стороне, нарушившей положения настоящего договора, письменного требования от другой стороны настоящего договора.

8.2. 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения договора (п. 7.1 договора) Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в порядке и размере установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения, указанного в п. 1.1. настоящего договора, участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечено за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (ИНН 7704446429, КПП 770401001, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10)

## **9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения форс-мажорных обстоятельств, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. К таковым обстоятельствам относятся: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору, другие чрезвычайные обстоятельства.

9.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается до момента, определенного сторонами, но не более чем на 60 (шестьдесят) дней. В случае если форс-мажорные

обстоятельства продлятся более 60 (шестидесяти) дней, каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор.

#### 10. Заключительные положения

10.1. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю.

10.2. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

10.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны договора, третий – для Управления Росреестра по Хабаровскому краю. Экземпляры идентичны.

#### 11. Реквизиты и подписи сторон

##### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Лидер»  
Юридический адрес: 680013, Хабаровский  
край, г. Хабаровск, ул. Ленинградская, 27А  
ОГРН 1152721004215  
ИНН 2721218085 КПП 272101001 р/с  
40702810870000020953 в  
Дальневосточном Банке ПАО «Сбербанк  
России»  
БИК 040813608  
к/с 30101810600000000608  
Телефон: 8(4212)477-333

\_\_\_\_\_/Леонтьев К.А./

##### Участник долевого строительства:

Ф.И.О.:  
Дата рождения:  
Паспорт серии:  
Код подразделения:  
Выдан:  
Адрес фактического проживания:  
Адрес регистрации: Телефон:

Гражданин РФ:

\_\_\_\_\_ /

м.п.

**1. Характеристики Объекта долевого строительства, право на который возникает у Участника при исполнении условий Договора на долевое участие в строительстве №\_\_ от \_\_\_\_\_**

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Блок-секция №	
2	Предварительный порядковый номер Объекта долевого строительства на этаже при счете слева направо	
3	Этаж	
4	Количество комнат	
5	Ориентировочная Площадь Объекта долевого строительства без учета балконов и лоджий, кв. м.	
6	Ориентировочная Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади балконов с понижающим коэффициентом 0,3 и лоджий с понижающим коэффициентом 0,5)	

**2. Перечень работ, включенных в стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства по Договору:**

1. Внутренняя отделка стен (перегородок) – выполнение гипсования стен, кроме внутренних стен санузлов. Объект долевого строительства сдается Участнику с внутренними перегородками, согласно проекту.
2. Устройство оконных блоков, пластиковых с двухкамерным стеклопакетом окон и дверных блоков балконов (лоджий) с устройством откосов, подоконных отливов, с установкой подоконников, согласно проекту.
3. Установка входной двери, согласно проекту.
4. Монтаж системы отопления (радиаторы), согласно проекту.
5. Монтаж системы водоснабжения, согласно проекту:
  - монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны);
  - устройство узла водоучета с профвставкой на врезках в стояки горячего и холодного водоснабжения с установкой водосчетчиков.
6. Монтаж системы канализации, согласно проекту:
  - монтаж стояков с отводами (тройниками или крестовинами) для подключения сантехнического оборудования.
7. Монтаж систем электроснабжения, согласно проекту.
8. Монтаж системы противопожарной сигнализации, согласно проекту.
9. Установка коллективной многоканальной антенны с разводкой до этажного щитка, согласно проекту.
10. Устройство телефонного ввода до слаботочной коробки у этажного щитка.
11. Устройство бетонных полов.
12. Остекление лоджий и балконов, согласно проекту.

**Участник:**  
Гражданин РФ:

\_\_\_\_\_ /

**Застройщик:**  
Директор:

\_\_\_\_\_ /Леонтьев К.А. /  
М. П.

Таблица № 1

**ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ**

Этап оплаты	Срок платежа	Оплачиваемая площадь, кв. м.
1		
	ВСЕГО:	

Таблица № 2

**ГРАФИК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ 1 м<sup>2</sup> ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№	Срок Платежа	Цена 1 кв.м
1		
	ВСЕГО	

**Участник:**  
Гражданин РФ:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.

**Застройщик:**  
Директор:

\_\_\_\_\_ / Леонтьев К.А. /  
М. П.