

**Российская Федерация
Ставропольский край**

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

« ____ » _____ 2018 года

№ ____

**По адресу: г. Ставрополь,
ул. Ленина, 262
1 этап строительства**

**г. Ставрополь
2018 год**

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № ____

г. Ставрополь

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Юг-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Царева Владимира Николаевича**, пол: мужской, год рождения 11.03.1966 г.р., место рождения: п. Промышленный гор. Воркута Коми АССР, паспорт 07 10 № 508116 выдан Отделом УФМС России по Ставропольскому краю в Промышленном районе г. Ставрополя, дата выдачи: 13.04.2011 года, код подразделения 262-036, зарегистрирован по месту жительства: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь ул. 8 марта, д. 99, СНИЛС: 060-141-985-25, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин(-ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт: серия ____ № _____, код подразделения: _____, выдан _____, дата выдачи: _____, зарегистрирован (-а) по адресу: _____, СНИЛС: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, по результатам проведенных переговоров заключили следующий договор:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участников долевого строительства к финансированию объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом в г. Ставрополе по ул. Ленина, д. 262. **Разрешение на строительство № 26-309000-678с-2017 выдано Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя, дата выдачи «08» декабря 2017 года.** Кадастровый номер земельного участка 26-26-01/082/20174-022, обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) объект капитального строительства - многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и паркингом в г. Ставрополе по ул. Ленина, д. 262 (далее Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства в собственность;

Участник долевого строительства инвестирует Объект (Согласно Приложениям № 1, №2, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора) в части **квартиры № _____ (_____), находящейся на _____ этаже, _____ подъезд, _____ блок-секция, общей площадью _____ кв.м. без учета лоджии, площадь лоджии _____ кв.м.** в строящемся Объекте по вышеуказанному адресу (далее – квартира) и принимает объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участников долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию – **_____ квартал 20__ года.**

2.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору **Застройщик обязуется передать**

соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, не позднее « ____ » _____ 20__ года.

2.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

2.5. Предоставить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

2.6. Гарантирует, что права на указанный в п. 1.1 Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать квартиру, свободную от прав и притязаний третьих лиц.

2.7. Устанавливает гарантийный срок на квартиру – пять лет с момента передачи ее Участнику долевого строительства. 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. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование - три года, при условии выполнения правил технической эксплуатации с момента подписания первого передаточного акта.

2.8. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

2.9. Качество квартиры. Гарантия качества.

2.9.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно - сметной документации на Дом, СНИПам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

2.9.2. Стороны настоящего Договора могут дополнительно определить параметры качества квартиры с более высоким уровнем отделочных работ, которые будут выражены в приложении к настоящему Договору или подписанием дополнительного соглашения.

Застройщик берет на себя обязательства в части выполнения следующих отделочных работ в Квартире:

Общая строительная готовность дома, согласно проекта.

Общестроительные работы:

Конструктивная схема здания - перекрестно-стенная, фундаменты – монолитные ж/б ленты.

Наружные стены выполняются из керамического кирпича марки КОРПо 1НФ/100/2,0/50 ГОСТ 530-2007 толщиной 380 мм, с утеплением плитами « Rockwool фасад-баттс» толщиной 80 мм и облицовкой декоративным керамическим кирпичом.

Перекрытия - монолитные железобетонные.

Кровля – холодный микрочердак. Конструкция крыши выполняется из дерева.

Кровля из профилированного настила, с наружным водостоком.

Отделочные работы:

- высококачественная стяжка полов;
- штукатурка внутренних поверхностей стен выполняется раствором из гипсовых смесей;
- устройство межкомнатных перегородок из пазогребневых гипсолитовых плит, толщиной 80 мм.

Межквартирные перегородки возводятся из двойных ПГП общей толщиной 220 мм.

Лоджии:

- кирпичное ограждение, согласно проектной документации;
- остекление лоджии в соответствии с проектом.
- остекление лоджии - металлопластиковые, энергосберегающие пакеты с открывающейся поворотной створкой..

Заполнение проемов:

- установка входных квартирных металлических дверей;
- оконное заполнение – металлопластиковые, энергосберегающие стеклопакеты с открывающейся поворотной створкой.

Сантехнические работы.

Отопление:

- отопление, горячее водоснабжение осуществляется от двухконтурных отопительных котлов.
- разводка металлопластиковыми трубами (или аналог) в конструкции пола;
- устройство радиаторов.

Водоснабжение:

- выполняется с поквартирной разводкой полипропиленовыми трубами (или аналог) с установкой счетчиков холодной воды.

Канализация:

- выполняется из полиэтиленовых труб;
- сантехнические приборы не устанавливаются;
- бытовая канализация самотечная.

Устройство внутридомовых сетей освещения:

- внутриквартирная разводка выполняется согласно проектной документации;
- установка квартирных щитков с электронным счетчиком.

Слабые токи:

- в квартиру заводится кабель для подключения интернета и IP-телефонии, а также домофона .

Территория:

- территория жилого комплекса огораживается по границе земельного участка с установкой ворот или шлагбаумов и поста охраны;
- выполняется озеленение и благоустройство территории дома, согласно проектной документации.

Полный комплекс отделочных работ мест общего пользования (лестничные клетки, площадки):

- входные двери в подъезды дома.

Стены:

- штукатурка высококачественная;
- шпатлевка;
- грунтовка;
- окраска водоэмульсионными составами.
- полы:

- высококачественная стяжка;
- устройство верхнего покрытия из керамической плитки или мраморной крошки.

Устройство внутридомовых сетей освещения:

- установка этажных щитов в соответствии с повышенными требованиями по электробезопасности и надежности;
- установка светильников в места общего пользования (подъезды).

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Обеспечивает финансирование строительства квартиры, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, получаемое в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. С момента передачи Многоквартирного дома в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации Участник долевого строительства обязуется нести соответствующие расходы на основании действующих расценок. До момента оформления права собственности на квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из средних городских расчетных ставок на расчетный счет организации, принявшей Объект на баланс или во временное управление, с момента подписания передаточного акта по данной квартире.

3.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.5. В течение трех рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан приступить к подписанию документов, необходимых для оформления права собственности на квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.6. До оформления права собственности на квартиру, Участник долевого строительства обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи

здания любых устройств и сооружений любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, ТСНП и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, ТСНП и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участники долевого строительства самостоятельно несут негативные последствия, связанные с этим.

3.7. Участник долевого строительства может уступить свои права по Договору третьим лицам с согласия Застройщика при условии полного внесения денежных средств по Договору или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом.

3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае выявления в ходе эксплуатации квартиры скрытых дефектов, недоделок Участник долевого строительства обязан сообщить о данном факте в эксплуатирующую организацию.

3.11. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приема квартиры без письменного объяснения причин, Застройщик считается исполнившим обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства надлежащим образом, а Участник долевого строительства считается принявшим полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, а также обязан осуществлять полную оплату коммунальных ресурсов и эксплуатационных расходов по выставленным счетам. Застройщик вправе составить в таком случае 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участником долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена договора может быть изменена по соглашению Сторон, а также в случае изменения площади Объекта долевого строительства с учетом лоджии, по результатам обмеров организации (предприятия) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее – ПТИ). Цена договора определена в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства (вклад Участника долевого строительства в финансирование строительства) за Объект долевого строительства на расчетный счет в следующем порядке и сроки:

- _____ (_____) 00 копеек. - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации основного договора участия в долевом строительстве.

4.3. Стороны устанавливают, что в сумму возмещения затрат на строительство Объекта включаются затраты Застройщика, связанные с приобретением земельного участка и прав на него, затраты по сносу имеющихся на земельном участке строений, с организацией и выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных и других иных, связанных со строительством и сдачей Объекта, работ и услуг (в том числе строительный контроль) приобретением всех материалов, оборудования, необходимых для строительства (создания) Объекта, строительство сетей, необходимых для подключения Объекта к центральным сетям и благоустройство прилегающей территории, возврат займов, привлекаемых для строительства (в том числе до заключения настоящего договора). Стоимость 1 кв.м., указанная в п. 4.7. настоящего Договора, включает в себя сумму затрат на строительство объекта и сумму вознаграждения Застройщика в размере 10 % от цены квадратного метра.

4.4. Окончательный расчет между Сторонами по настоящему Договору определяется исходя из общей приведенной площади передаваемого Объекта долевого строительства, подлежащего оформлению в собственность Участника долевого строительства.

4.5. Если общая приведенная площадь квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров ПТИ окажется более той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора, Участник долевого

строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. Если общая приведенная площадь квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров ПТИ окажется менее той, что указана в п. 1.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующих экспликаций на квартиру из органов ПТИ.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 4.5, 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**. К расчету стоимости одного квадратного метра лоджии применяется понижающий коэффициент.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Не уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ЗАЩИТА ПРАВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантий защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 30101810907020000615; ИНН/КПП 2635831883/263501001) в размере 1,2 процента от цены Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

9.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства Объекта возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта квартиры, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП.

9.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении,

засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Все изменения и дополнения подлежат государственной регистрации и вступают в силу с момента государственной регистрации и прошедшую государственную регистрацию.

9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.6. Договор исчерпывающим образом оговаривает и содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.7. Настоящий Договор действует с момента регистрации в соответствующем органе и до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

9.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮГ-СТРОЙ»**

ИНН 2634056127

КПП 263401001

ОГРН 10326000931550

ОКПО 22113503

Р/С 40702810710590009131

в ФИЛИАЛЕ № 2351 БАНКА ВТБ(ПАО)

БИК 040349758

К/С 30101810703490000758

Юр. адрес: 355000, СК, г. Ставрополь,

ул. Пушкина, д. 71

Директор Царев Владимир Николаевич

Участник долевого строительства:

гражданин-(ка) Российской Федерации

_____ года рождения, пол _____

место рождения: _____

паспорт: серия _____ № _____

код подразделения: _____

выдан _____

дата выдачи: _____

зарегистрирован (-а) по адресу:

СНИЛС: _____
