

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА №--

г. Ставрополь

----- 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ставропольская строительная компания», в лице генерального директора Дубина Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава, юридический адрес: 355008, г. Ставрополь, ул. Войтика, дом 10/1, офис 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и **гражданин РФ -----**, пол: -----, ----- г. рождения, место рождения: ----, паспорт: --- № ----, выдан: -----, код подразделения ----, СНИЛС: -----, зарегистрирован по адресу: -----, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство от 28.12.2017 г. №26-309000-748с-2017 года, выдано Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя;
- Приказ №103-оду от 24.12.2018 года, выдан Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя;
- Договор аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (для завершения строительства объекта) №5759 от 21.03.2016 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю 04.05.2016 года, номер регистрации 26-26/001-26/001/201/2016-3581/1.
- Соглашение о передаче прав и обязанностей (перенайме) от 18.07.2017 года по договору аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (для завершения строительства объекта) от 21.03.2016 года №5759;
- Постановление администрации города Ставрополя Ставропольского края №542 от 30.03.2018 года (о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по улице Гражданской 2д и расположенного на нем объекта капитального строительства)

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства **Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Гражданская, 2Д**, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Гражданская 2д** (далее – «Объект»).

Участник долевого строительства инвестирует Объект в части:

-- **-комнатной** квартиры №-- (---), находящейся на --- (---) **этаже**, общей площадью ориентировочно --- кв.м., жилой площадью ---, площадь кухни --- кв.м., прихожая --- кв.м., санузел --- кв.м., площадь балкона --- кв.м., общая площадь с учетом площади балкона --- кв.м., в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее - «Квартира»).

Право на оформление Квартиры в собственность возникает у Участника долевого строительства после завершения строительства Объекта и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

Документ с описанием объекта долевого строительства с указанием его площади и местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости приведен в приложении 1 к настоящему договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Передаёт Участнику долевого строительства Квартиру в срок в течение 6-ти месяцев после ввода объекта в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение

на ввод объекта в эксплуатацию в **IV квартале 2020** года.

3.2. Гарантирует, что:

3.2.1. Квартира, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, относится к Участнику долевого строительства.

3.2.2. Права на вышеназванную Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.3. 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 Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.4. Извещает Участника долевого строительства о начале процедуры регистрации прав собственности на квартиры, находящиеся в Объекте.

3.5. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на жилую площадь передаёт разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

3.6. Застройщик сообщает, что способом обеспечения обязательств Застройщика по договору являются:

- залог права аренды земельного участка и залог создаваемого Объекта, являющегося недвижимым имуществом;
- уплата Застройщиком обязательного взноса в компенсационный фонд долевого строительства в размере 1,2 процента от согласованной сторонами цены каждого договора долевого участия.

3.7. Устанавливает гарантийный срок на квартиру - пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства – три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объёме, определённом настоящим Договором.

4.2. Перечисляет на расчётный счёт или вносит в кассу Застройщика средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. 5.3, 5.4. настоящего Договора.

4.3. Несет в полном объёме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

4.4. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

4.5. Обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего Акта о результатах реализации настоящего Договора, подписать их и передать Застройщику.

4.6. Участник долевого строительства после подписания акта приема-передачи может участвовать в процедуре определения способа управления комплексом недвижимого имущества в доме, эксплуатации этого комплекса, обеспечения пользования общим имуществом многоквартирного дома (создание ТСЖ, выбор управляющей компании с заключением соответствующего договора и т.д.).

4.7. Участник долевого строительства до ввода Объекта в эксплуатацию не имеет права без согласия Застройщика осуществлять ремонтные работы, предполагающие

перепланировку или переустройство квартиры. В противном случае они самостоятельно несут негативные последствия, связанные с этим.

4.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт, нотариально заверенное согласие супруги на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака. Также Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, в том числе подписывать акт о выполнении обязательств.

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

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства за квартиру на расчётный счёт или вносит в кассу Застройщика. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена договора определяется с учетом требований части 1 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

5.2. Общий размер вноса Участника долевого строительства составляет ---- (----) **рублей РФ 00 копеек**, который может быть изменён только в случае изменения площади квартиры по результатам обмеров ПТИ.

5.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере --- (---) рублей РФ 00 копеек путем единовременного платежа не позднее ----- 2019 года;

5.4. Все расчёты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

5.5. В стоимость квартиры входит: цементная стяжка полов, установка входной двери и оконных блоков, радиаторов отопительных.

5.6. Окончательный общий размер долевого вноса по настоящему Договору определяется исходя из уточнённой общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией, выданной ПТИ.

5.7. Если общая площадь жилья, передаваемого в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров ПТИ окажется более той, что указана в п. 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.8. Если общая площадь жилья, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства, по результатам обмеров ПТИ окажется менее той, что указана в п. 2.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего заявления от Участника долевого строительства.

5.9. Дополнительные расчёты, предусмотренные в п. 5.7, 5.8 настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения (вышеуказанной Квартиры) ---- (----) рублей; площади балкона с понижающим коэффициентом 0,3 площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 от стоимости 1 кв.м. общей площади жилого помещения.

6. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причинённые этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чьё право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или повреждённого имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы её право не было нарушено (упущенная выгода).

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.5. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора производится участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, то просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора производится участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

7.6. Настоящий Договор, может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, если:

- Застройщик нарушил сроки передачи Квартиры Участнику долевого строительства, предусмотренные в пункте 3.1 настоящего Договора;
- Застройщик прекратил или приостановил строительство объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект не будет передан Участнику долевого строительства;
- Существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта;
- Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков Квартиры;
- Существенно нарушены требования к качеству Объекта;

7.7. Во всех случаях, перечисленных в пункте 7.6 настоящего Договора, застройщик в течение 10 рабочих дней обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счёт цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счёт цены договора до дня их возврата. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом проценты уплачиваются застройщиком в двойном

размере.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. 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, блокады.

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

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путём переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

9.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать её третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.4. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

9.5. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты деятельности долевого строительства.

10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Ставропольская строительная компания»,
Свидетельство о государственной регистрации от 26.07.99г №1087/99, выдано администрацией г. Ставрополя, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица: серия 26 № 00634072, выдано 31 декабря 2002 г. Инспекцией МНС России по Промышленному району г. Ставрополя
ИНН 2634044160 КПП 263601001 , ОГРН 1022601986527.
Юридический адрес: 355008, г. Ставрополь, ул. Войтика 10/1, офис 1
Банковские реквизиты: р/с 40702810812090002054 в филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Ставрополе, БИК банка 040702788, к/с 30101810100000000788 в Отделении Ставрополь.

**Генеральный директор
ООО «Ставропольская строительная компания»**

_____ (Е.С. Дубина)

Участник долевого строительства :

фамилия	имя	отчество	подпись
---------	-----	----------	---------

Приложение №1 к Договору долевого строительства № ---

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства представляет собой – квартиру, находящуюся на ---
ом этаже **многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь,
ул. Гражданская, 2Д**, (количество этажей — 26, в том числе подземных - 2),
расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город
Ставрополь, ул. Гражданская 2д. Общая площадь здания — 14 885,0 кв.м.; наружные
стены здания монолитные железобетонные. Поэтажные перекрытия — монолитные,
железобетонные. Сейсмостойкость 7 баллов, класс энергоэффективности - «В».

Квартира №--- – ---- квартира; общей площадью ориентировочно ---- **кв.м.**, жилой
площадью ----, площадь кухни ---- кв.м., прихожая ---- кв.м., санузел --- кв.м., площадь
балкона ---- кв.м., общая площадь с учетом площади балкона ---- кв.м. Объект долевого
строительства обозначен на плане жирной линией.

Генеральный директор ООО «Ставропольская строительная компания»

_____ Дубина Е.С.

Участник долевого строительства:
