



ДОГОВОР

*ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СПРОИТЕЛЬСТВЕ № ____-2
ПО АДРЕСУ:
г. СТАВРОПОЛЬ, ул. 50 лет ВЛКСМ, 11 в квартале 523*

ДОЛЖИК:

г. Ставрополь 2019 год

Понятия и термины, используемые в договоре долевого участия в строительстве.

Застройщик – уполномоченная на выполнение строительно-монтажных работ строительная организация (юридическое лицо), осуществляющая полный комплекс работ по организации строительства и в последующем передачи объектов недвижимости в собственность дольщику;

Дольщик – физическое или юридическое лицо направляющее денежные средства на строительство, преследующее цель получения объекта недвижимости;

Объект договора – жилое, нежилое помещение или машино-место, описанное в предмете договора, подлежащее, по окончании строительства, передаче в собственность дольщику;

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, созданная собственниками жилых и нежилых помещений в целях эксплуатации и управления единого комплекса объектов недвижимости;

Управляющая компания – коммерческая организация, оказывающая профессиональные услуги по управлению комплексом объектов недвижимости;

СНиП – строительные нормы и правила;

Проектная площадь – площадь объекта недвижимости указанная в проектно-сметной документации;

Фактическая площадь – общая площадь помещений, определяемая как сумма площадей его помещений с учетом площади лоджии, веранды, балкона или террасы.

Общая площадь объекта – общая площадь помещений, определяемая как сумма площадей его помещений без учета площади лоджии, веранды, балкона и террасы;

Площадь балкона/лоджии – площадь балкона/лоджии, определяемая с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти;

Акт окончательных взаиморасчетов – двусторонний акт, составленный сторонами настоящего договора после обмеров объекта кадастровым инженером, в целях определения окончательной стоимости договора и сумм расчетов между сторонами, который подписывается сторонами в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика;

Акт приема передачи недвижимости по техническому состоянию – акт, подписываемый сторонами договора до ввода объекта в эксплуатацию в течение 30 (Тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, составляемый сторонами в целях определения соответствия качества и полной строительной готовности объекта договора, являющийся основанием для проведения окончательных взаиморасчетов по договору в случае досрочного ввода его в эксплуатацию;

Акт приема передачи недвижимости в собственность – документ, подтверждающий факт исполнения сторонами условий настоящего договора, подписываемый сторонами в течение 4 (Четырех) месяцев с момента получения разрешения на ввод объект в эксплуатацию.

Статья 1. Правовое обоснование и общие положения

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства (Дольщиков) по договорам долевого участия в строительстве подтверждаются следующими документами:

– Земельный участок с кадастровым номером 26:12:011603:6 предоставлен под жилые многоквартирные дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, бытовое обслуживание, деловое управление, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры, комплексы), общественное питание, площадью 19734,00 м² принадлежит ООО «Эвилин-Сервис» на праве собственности на основании договора купли-продажи от 20.12.2017 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК 11.01.2018 г. №26:12:011603:6-26/001/2018-6. Данным пунктом Застройщик оставляет за собой право, а Дольщик дает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 26:12:011603:6, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка площадью 19734,00 м² иного (иных) земельных участков площадью 6417±28,04 м² (:ЗУ1), 6121±27,38 м² (:ЗУ3) и 7194±29,69 м² (:ЗУ2), на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, на основании согласия Дольщика, схемы и координат вновь образуемых

земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 26:12:011603:6. Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием, выданным в соответствии с ч.4 ст.11.2 Земельного Кодекса РФ. Дольщик дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога установленного законодательством (земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.;

- Разрешение на строительство № 26-309000-269с-2018 от 04.05.2018 года комплекса многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, подземными паркингами, отдельно стоящими помещениями общественного и торгового назначения по ул. 50 лет ВЛКСМ, 11 в квартале 523 г. Ставрополя. II этап строительства; приказ комитета градостроительства администрации города Ставрополя от 13.03.2019 г. № 25-оду о внесении изменений в разрешение на строительство № 26-309000-269с-2018 от 04.05.2018 года;

- Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 0000849 о наличии у ООО «Эвилин-Сервис» права осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства в отношении объектов капитального строительства от 10.05.2018 г.;

- заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 82-р от 25 апреля 2019 г.

1.3. **Общество с ограниченной ответственностью «Эвилин-Сервис»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице заместителя генерального директора ООО «УК «Эвилин» Утвенко Романа Александровича, действующего на основании договора об управлении от 01 августа 2007 г. и доверенности № 26/42-н/26-2019-5-833 от 02 апреля 2019 года, удостоверенной Мишиной А.А., временно исполняющей обязанности нотариуса Карабаева С.Ю. по Ставропольскому городскому нотариальному округу СК РФ, с одной стороны, и **Гражданин (ка) РФ _____**, именуемый (ая) в дальнейшем **Дольщик**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора - "Стороны", по отдельности - "Сторона", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 2. Предмет Договора

2.1. Дольщик направляет собственные денежные средства на проектирование и строительство **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом (поз. 3 по генплану)** (Далее Дом), в порядке долевого участия, с последующей передачей ему жилого помещения **-комн. квартиры**, под номером _____ фактической площадью _____ со следующими характеристиками: общая площадь _____ кв.м., площадь комнаты _____ кв.м., площадь кухни _____ кв.м., площадь санузла _____ кв.м., площадь прихожей _____ кв.м., и площадь лоджии _____ кв.м.), расположенной на _____ этаже многоквартирного дома (площадь дома - 27017,6 кв.м., этажность дома - 22), находящейся по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, 11 в квартале 523 (согласно Приложения № 1 и Приложения № 2, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора). Квартира подлежит передаче без внутренней отделки с выполненными в ней работами, описанными в п.7.2. ст.7 настоящего Договора. Конструктивная схема представляет собой здание с монолитными железобетонными стенами, перекрытия монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - В, сейсмостойкость - 7 баллов.

Застройщик обязуется:

- обеспечить проектирование и строительство Дома, выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков, всех работ по строительству Дома в полном объеме, и по благоустройству территории домовладения по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, 11 в квартале 523, включая все работы, предусмотренные документами по строительству (в том числе изменениями к проекту), а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его ввода в эксплуатацию, в установленном законодательством порядке;

- при полной строительной готовности Дома ввести в эксплуатацию (причем под вводом дома в эксплуатацию понимается подписание разрешения о вводе дома в эксплуатацию) не позднее 4 квартал 2021 года и передать Дольщику квартиру в течение 4 (Четырех) месяцев, при условии надлежащего выполнения Дольщиком своих обязательств по договору, путем подписания акта приема-передачи квартиры в собственность.

При этом, Застройщик обязуется письменно сообщить Дольщику о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, а также предупредить

Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В процессе строительства общая площадь и нумерация квартиры могут быть скорректированы дополнительно.

2.2. Настоящим Дольщик обязуется после получения права собственности на Квартиру вступить в члены Товарищества собственников жилья или заключить договор с управляющей организацией, которое будет зарегистрировано на базе Дома как единого имущественного комплекса.

2.3. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами Дольщика за счет собственных средств, при условии передачи Застройщиком всех необходимых документов по квартире. Стороны могут определить отдельным договором условия оформления права собственности на квартиру силами Застройщика с привлечением средств Дольщика.

2.4. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономию Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

2.5. Дольщик не вправе производить перепланировку квартиры до ввода дома в эксплуатацию. После ввода дома в эксплуатацию, собственник квартиры обязан за свой счет получить письменное согласие проектной организации, эксплуатирующей организации, государственных, муниципальных и иных уполномоченных органов на проведение перепланировки. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Дольщик самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

Статья 3. Стоимость Договора

3.1 Цена квартиры составляет _____ руб., исходя из фактической площади квартиры _____ кв.м., которая состоит из общей площади квартиры _____ кв.м., плюс площадь балконов/лоджий (рассчитанная с коэффициентом равным 0,3/0,5 соответственно) _____ кв.м. умноженной на цену 1 м².

По соглашению сторон стоимость Договора может быть изменена после его заключения.

Статья 4. Порядок расчетов

4.1. Дольщик переводит денежные средства по п. 3.1 на расчетный счет Застройщика в следующем размере, порядке и в сроки:

Платеж № п/п	Срок до:	Сумма (руб.)
Первый платеж		
Второй платеж		
Полная сумма по договору		

4.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения платежа признается день внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3. После окончания строительства Дома на основании обмеров объекта кадастрового инженера и условий, предусмотренных п. 3.1. настоящего договора, стороны произведут уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Дольщику, и окончательные взаиморасчеты, путем подписания акта проведения окончательных взаиморасчетов между сторонами в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней после получения уведомления от Застройщика.

4.4. В случае увеличения общей площади квартиры после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Дольщик вносит разницу, исчисленную следующим образом _____ руб., умноженные на разницу площади. В случае увеличения площади балкона/лоджии - Дольщик вносит разницу, с учетом коэффициента 0,3/0,5 соответственно.

В случае уменьшения общей площади квартиры после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Застройщик возвращает разницу, исчисленную следующим образом

_____ руб., умноженные на разницу площади. В случае уменьшения площади балкона/лоджии – Застройщик возвращает разницу, с учетом коэффициента 0,3/0,5 соответственно.

4.5. В случае досрочной сдачи объекта долевого строительства Дольщик обязан произвести взаиморасчеты с Застройщиком в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом в случае несоответствия сроков последнего платежа, предусмотренного графиком платежей, п.4.1. настоящего договора, фактическому наступлению события связанного с досрочным вводом объекта в эксплуатацию и окончательного взаиморасчета, Дольщик признает, что последние платежи должны быть внесены дольщиком досрочно, а именно в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику по договору обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) Застройщика в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», в соответствии со ст. 23.2 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и Федеральным законом от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с Федеральным законом "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" от 29.07.2017 N 218-ФЗ, Застройщиком вносятся на номинальный счет Фонда обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2% от согласованной сторонами цены Договора не менее чем за три дня до государственной регистрации договора долевого участия.

4.7. Сумма отчислений (взносов) за Квартиру в компенсационный фонд составляет _____ рублей _____ копеек.

Статья 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика по целевому назначению – на строительство Дома и по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи.

5.3. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до подписания акта приема-передачи квартиры Дольщику.

5.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые действия для осуществления проектирования, внесения изменений в проектную документацию и строительства, сделки с третьими лицами, в том числе в части применения строительных материалов без ущерба к качеству работ, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.5. Застройщик сохраняет за собой право использования в своих целях строящуюся квартиру по настоящему договору, до передачи ее по акту технического состояния объекта недвижимости Дольщику. После передачи Дольщику квартиры по акту Застройщик не несет ответственность за сохранность оборудования и имущества, находящегося в квартире.

5.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок на квартиру по основным конструктивным элементам – пять лет с момента передачи ее Дольщику и подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства составляет три года.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа квартиры, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком либо привлеченными им третьими лицами.

5.7. В случае, если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

5.8. Обязательства Застройщика по предмету настоящего договора считаются исполненными в полном объеме с момента подписания акта приема-передачи квартиры в собственность и получения разрешения о вводе объекта в эксплуатацию. Весь финансовый результат по настоящему договору остается у Застройщика.

5.9. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях регистрации права собственности на объект недвижимости, Застройщик обязан передать Дольщику следующий комплект документов:

– Акт приема-передачи недвижимости в собственность – 2 экземпляра.

5.10. Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию и передать Дольщику квартиру в более ранний срок, но не ранее, чем дом будет введен в эксплуатацию.

5.11. В случае уклонения Дольщиком от принятия сданного объекта долевого строительства и проведением взаиморасчетов с Застройщиком, согласно п. 4.5. настоящего Договора, Застройщик вправе удержать 10% от стоимости договора в виде штрафа.

5.12. Застройщик обязан выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Многоквартирного дома. Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

5.13. Застройщик вправе:

5.13.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного абзацем три п. 2.1. настоящего договора (срок предполагаемой передачи квартиры Дольщику) – составить односторонний документ о передаче квартиры в случае одновременного наступления следующих событий:

– при уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный абзацем три п. 2.1. настоящего договора срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Дольщика от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам Акта приема – передачи недвижимости или акта, в котором указывается несоответствие квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок.

– при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня указанного документа.

Статья 6. Права и обязанности Дольщика

6.1. Дольщик принимает долевое участие в финансировании строительства и обязуется производить выплаты в размерах, в сроки и порядке, установленных пунктами 3.1, 4.1 настоящего Договора.

6.2. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве Дома иных Дольщиков, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

6.3. Дольщик не вправе проводить изменение фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру.

6.4. Любое изменение планировки Квартиры (перепланировка), в процессе строительства, Дольщик вправе производить только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.5. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика до государственной регистрации договора переуступки прав.

6.6. Дольщик обязан предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (ги) на приобретение недвижимости. Так же Дольщик обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

6.7. Дольщик после получения права собственности на квартиру вступает в члены Товарищества собственников жилья/заключает с управляющей организацией договор на работы и услуги по эксплуатации жилого дома.

6.8. Дольщик обязан в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика письменного уведомления о вводе объекта в эксплуатацию произвести с Застройщиком окончательный расчет и принять объект долевого строительства.

В случае неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной в первом абзаце настоящего пункта, Застройщик вправе осуществить право, предусмотренное п. 5.13 настоящего Договора.

6.9. Дольщик несет полностью расходы, связанные с регистрацией права собственности на приобретенную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.

6.10. С момента передачи Дома, в котором расположена указанная в п. 2.1 настоящего Договора Квартира, в управление эксплуатирующей организации (или с момента подписания акта приема-передачи Квартиры Дольщиком, в том числе с разногласиями), обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок, обязуется осуществлять оплату расходов техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги на расчетный счет эксплуатирующей организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

6.11. С момента подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность, Дольщик несет все риски.

6.12. Дольщик уведомлен, что характеристики земельного участка, указанные во втором абзаце п. 1.2. настоящего Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщика, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения жилого дома. Настоящим Дольщик дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного во втором абзаце п. 1.2 настоящего Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками), а также на использование земельного участка, указанного во втором абзаце п. 1.2. настоящего Договора, земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения и эксплуатации жилых, культурно-бытовых, торговых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

6.13. Дольщик уведомлен, что с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на Дом расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, 11 в квартале 523, согласно п. 5 ст. 16, Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации», вышеуказанный земельный участок, на котором расположен объект многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 7. Качество Квартиры. Гарантия качества

7.1. 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.

7.2. 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:

Основные несущие конструкции монолитные железобетонные стены с заполнением наружных стен из мелкоштучных материалов.

Утепление наружных стен предусмотрено с учетом требований СНиП и теплотехнического расчета.

Кровля плоская, согласно проекта.

Отделочные работы:

– цементно-песчаная стяжка полов;

– штукатурка гипсовыми смесями стен, кроме гипсовых перегородок, помещений санузлов и ванной;

- устройство межкомнатных перегородок из мелкоштучных материалов.

Балконы, лоджии:

- устройство ограждения, согласно проектной документации;
- остекление балконов в соответствии с проектом;
- установка оконного и дверного блоков, выходящих на остекленный балкон.

Заполнение проемов:

- установка входных квартирных дверей;
- оконное заполнение - согласно проектной документации;
- межкомнатные двери- не устанавливаются;

Сантехнические работы

Отопление:

- теплоснабжение индивидуальное от настенного газового котла;
- разводка металлопластиковыми трубами;
- установка радиаторов отопления;

Водоснабжение:

- выполняется согласно проектной документации;
- установка счетчиков холодной воды;

Канализация:

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

Газопотребляющее оборудование:

- плита газовая;
- настенный газовый котел.

Электромонтажные работы

Устройство внутридомовых сетей освещения:

- внутриквартирная разводка с устройством оконечных устройств согласно проекта;
- установка квартирных щитков с электронным счетчиком;

Слабые токи:

- в квартирах не выполняется разводка и не устанавливаются розетки: телефона, коллективного телевидения, устанавливается розетка проводного радиовещания вводная коробка для телефона, телевидения, а также домофона без установки прибора;

Лифты:

- установка пассажирских и грузопассажирских лифтов.

Территория:

- выполняется озеленение и благоустройство территории дома, согласно проектной документации.

Выполняется комплекс отделочных работ мест общего пользования (лестничные клетки, площадки. Устанавливаются входные двери в подъезды дома.

Выполняется монтаж светильников в места общего пользования (подъезды).

Статья 8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию и подписанием акта приема-передачи недвижимости в собственность согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, согласно ч.4 и 5 ст.5 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в случаях предусмотренных п. 1 ст. 9 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6 Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

Статья 9. Порядок разрешения споров

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

Статья 10. Ответственность

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214 «Об участии в долевом строительстве» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения платежей на любом этапе, предусмотренных настоящим договором он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Дольщику неустойку (пени) согласно Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве». В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Причем не является нарушением сроков передачи тот факт, что срок строительства был продлен на период действия неблагоприятных погодных условий, к которым относятся:

- Ветер свыше 10 м/сек., дождь, температура ниже 0 °С, влекущие технологическую невозможность выполнения отдельных видов работ (наружные отделочные работы, устройство витражей или оконных проемов, кровельные работы, благоустройство прилегающей территории);

Если неустойка не была предъявлена Застройщику, то сумма неустойки составляет 0,0 рублей, за каждый день просрочки исполнения.

10.4. При расторжении Договора до окончания срока его действия по соглашению, Дольщик, выступивший инициатором расторжения Договора в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Договора Застройщиком, выплачивает Застройщику 10 % от Цены Договора. Возврат Дольщику уплаченных им денежных средств, за вычетом указанной в настоящем пункте денежной суммы, производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от указанной в настоящем пункте выплаты, если расторжение Договора было обусловлено неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору другой Стороной.

10.5. С момента регистрации права собственности и получения лицевого счетов "Дольщиком", либо с момента образованием Товарищества собственников жилья/заключением договора с управляющей организацией, либо с момента передачи жилого дома, в котором расположен объект долевого строительства в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации, с момента подписания разрешения ввода Дома в эксплуатацию все расходы, связанные с эксплуатацией здания, несут дольщики.

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

Статья 11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Статья 12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 дней) извещать друг друга.

12.3. Настоящий Договор составлен на 12 страницах, включая 2 приложения, в 3-х экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Статья 13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик	Дольщик
Общество с ограниченной ответственностью «Эвилин-Сервис»	Гражданин (ка) РФ _____
Зарегистрировано 02.07.2004 г., Инспекция МНС России по Промышленному району г. Ставрополя ОГРН 1042600279402, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 26 № 002020003 Юридический адрес: г. Ставрополь, ул. 2-ая Промышленная, 7, Факт. адрес: г. Ставрополь, ул. 2-ая Промышленная, 7 evilin-salut@mail.ru	____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____ Паспорт _____, выдан _____ Код подразделения: _____ СНИЛС: _____
ИНН 2635074506 КПП 263501001	Место регистрации: _____
р/счет 40702810960100013037	
Кор/счет 30101810907020000615, БИК 040702615	Место фактического проживания: _____
Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк г. Ставрополь	
ОКПО 73672664	
Зам. генерального директора ООО «УК «Эвилин»	Тел. подпись
Р.А. Утвенко м.п.	

Приложение № 1
к договору долевого
участия в строительстве № ____-2
от _____ 2019 г.

Объектом долевого строительства является ____ -
комн. квартира, под номером ____ (общая площадь
____ кв.м.) расположенная на ____ этаже по
адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.
50 лет ВЛКСМ, 11 в квартале 523.

Зам. генерального директора
ООО «УК «Эвилин»

_____ Р.А. Утвенко

_____ Дольщик

Приложение № 2
к договору долевого
участия в строительстве № ____-2
от _____ 2019 г.

Объектом долевого строительства является ____ -
комн. квартира, под номером ____ (общая площадь
_____ кв.м.) расположенная на ____ этаже по
адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул.
50 лет ВЛКСМ, 11 в квартале 523.

Зам. генерального директора
ООО «УК «Эвилин»

_____ Р.А. Утвенко

_____ Дольщик

Прошито и пронумеровано

на _____

