

**Российская Федерация  
Ставропольский край**



**ДОГОВОР УЧАСТИЯ**

**В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**объекта долевого строительства по адресу: г. Ставрополь, улица Апанасенковская 12/1,  
в квартале 87, квартира № 24**

**«02» февраля 2018 года**

**№13**

**г. Ставрополь**

**Общество с ограниченной ответственностью «Константа»** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное 11.07.2014 года МИФНС №11 по Ставропольскому краю за основным государственным регистрационным номером 1142651017090 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица 26 № 004154357) (ИНН/КПП 2635831361/263501001), с местом нахождения: г. Ставрополь, улица Чапаева, дом. 4 офис 2, в лице Генерального директора \*\*\*\*\*, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \*\*\*\*\*, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора - «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по адресу Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Апанасенковская, 12/1, в квартале 87 (Ленинский район) (далее «Жилой дом») расположенный на земельном участке с кадастровым номером: № 26:12:030407:7 и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства находящийся в нем Объект долевого строительства \*\*\*\*\* Квартиру (далее «Объект долевого строительства»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Объект капитального строительства, в соответствии с проектной документацией: многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями имеющий строительный объем – 76 030,10 м<sup>3</sup>, площадь земельного участка – 5 051 м<sup>2</sup>, общая площадь – 19 991,05 м<sup>2</sup>, площадь застройки — 1 688,06 м<sup>2</sup>, количество этажей – 2-17 этажей. Наружные стены из пустотелых бетонных блоков с утеплением минеральной ватой с последующим устройством вентилируемого фасада поэтажное перекрытие -из монолитного железобетона, класс энергоэффективности — А. Сейсмостойкость — 7 баллов.

**1.2.** Объектом долевого строительства настоящего договора является – \*\*\*\*\* квартира под номером \*\*\*\*\*. При этом стороны договорились, что номер Объекта долевого строительства может измениться и подлежит уточнению после выдачи технического паспорта на жилой дом ПТИ. Объект долевого строительства расположен на \*\*\*\*\* этаже жилого дома в подъезде \*\*\*\*\*. Общая проектная площадь — \*\*\*\*\* м.кв., (с учетом: сан. узел — \*\*\*\*\* м.кв., жилая комната — \*\*\*\*\* м.кв.) и площадь лоджии — \*\*\*\*\* м.кв. Общая площадь квартиры будет уточнена после проведения обмеров ПТИ. Застройщик передает объект долевого строительства в следующем техническом состоянии (далее «Комплектация квартиры»).

### **1.3. Комплектация Квартиры:**

- Стены и перегородки — не оштукатурены;
- Цементная стяжка полов, исключая балконы;
- Входная дверь металлическая монтажная (строительная);
- Сантехнические работы: системы отопления (крышная котельная) с установкой радиаторов, монтаж канализационных труб без установки сантехнических приборов, монтаж труб водоснабжения из пластика до приборов (без дальнейшей разводки по квартире), монтаж приборов учета потребления холодной и горячей воды;
- Монтаж квартирного щитка со счетчиком без дальнейшей разводки по квартире;
- Внешние оконные блоки — металлопластиковые с установкой подоконников;
- Лоджии: ограждение согласно проектной документации; верхнее покрытие полов, а так же стяжки- не выполняется; остекление лоджий в соответствии с проектом; внутренний оконный и дверной блок не устанавливаются;
- Установка межкомнатных дверей и электрической печи в квартире не осуществляются.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**2.1.** Цена договора, т.е сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика, определена сторонами в размере \*\*\*\*\*8

**2.2.** Стороны установили, что по результатам технического обследования Жилого дома цена договора может быть изменена. В случае, когда общая площадь Квартиры и площадь лоджий, балконов, веранд в соответствии с данными технического паспорта подготовленного предприятием технической инвентаризации окажется больше, чем указанная в пункте 1.2 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан, произвести доплату разницы между ценой установленной настоящим договором и ценой, рассчитанной в соответствии с уточненной площадью Квартиры в соответствии с техническим паспортом. В случае, когда общая площадь Квартиры в соответствии с данными технического паспорта подготовленного предприятием технической инвентаризации окажется меньше, чем указанная в пункте 1.2. настоящего договора, Застройщик обязан, произвести возврат суммы соответствующей разнице между ценой установленной настоящим договором и ценой посчитанной исходя из уточненной площади Квартиры. Все расчеты производятся в течении 30 дней с момента получения участником долевого строительства уведомления об окончании строительства Жилого дома. Весь финансовый результат по договору остаётся у застройщика.

**2.3.** Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

**2.4.** Уплата цены договора Участником долевого строительства производится путем внесения платежей (наличными деньгами в кассу Застройщика или путем перечисления денег на расчетный счет Застройщика) в сроки и в размерах согласно календарному графику внесения платежей:

#### **КАЛЕНДАРНЫЙ ГРАФИК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ:**

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа (руб.)	Сумма платежа (прописью)
1	*****	*****	*****
2	*****	*****	*****
3	*****	*****	*****
4	*****	*****	*****
5	*****	*****	*****

**2.5.** В случае нарушения срока внесения платежей предусмотренного п. 2.4 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**2.6.** В случае нарушения Участником долевого строительства размеров, порядка и сроков внесения денежных средств, предусмотренных договором более чем три раза в течение двенадцати месяцев или в случае просрочки внесения платежа в течение более чем на 2 месяца, Застройщик имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке.

### **3. СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течении 5 месяцев со дня запланированного срока окончания строительства Объекта, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору. Срок подписания акта приема-передачи может быть изменен по обоюдному согласию сторон. Запланированный срок окончания строительства Жилого дома и получение разрешения на ввод его в эксплуатацию не позднее II полугодие 2019 года.

**3.2.** Настоящим договором стороны предусматривают срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в течении 5 месяцев с момента запланированного срока окончания строительства Жилого дома, но не позднее 31 мая 2020 года.

При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства – не позднее двадцатого дня со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства обязан уведомить участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства обязан в течение семи рабочих дней приступить к принятию Объекта долевого строительства. **Гражданско-правовые последствия наступают с момента доставки сообщения (уведомления) Участнику долевого строительства или его представителю. Сообщение (уведомление) считается доставленным и в тех случаях, если по обстоятельствам, зависящим от адресата, оно не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).**

**3.3.** Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

#### **4. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

**4.1.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует настоящему договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам.

**4.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. И три года на технологическое и инженерное оборудование входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства. Гарантийный срок технологического и инженерного оборудования исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**4.3.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**5.1.** Застройщик обязан обеспечить строительные – монтажные и пуско – наладочные работы по строительству Жилого дома и ввод его в эксплуатацию.

**5.2.** По окончании строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту приема – передачи Квартиру.

**5.3.** Стороны договорились, что Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Жилого дома.

**5.4.** Застройщик обязуется обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

**5.5.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**6.1.** Способы обеспечения исполнения обязательств по договору предусмотрены статьями 12.1, 15.6 Федерального закона « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 214-ФЗ; Исполнение обязательств Застройщика по передаче объектов долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности на основании генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве \*\*\*\*\* от \*\*\*\*\* года заключенного в г. \*\*\*\*\* между Застройщиком и \*\*\*\*\*8 , со сроком страхования до \*\*\*\*\*8, что подтверждается заключением Договора страхования (полис) № \*\*\*\*\* от \*\*\*\*\*8 года заключенного в г. Ставрополь страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключённый между Застройщиком и \*\*\*\*\*8, со сроком страхования до \*\*\*\*\*а на сумму страхования объекта долевого строительства в размере \*\*\*\*\* согласно которому Страховым случаем является неисполнения или надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтверждённым одним из следующих документов: 1) вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьёй 14 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; 2) решения арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным Законом от 26 октября 2002 года №127 – ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а так же выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очерёдности удовлетворения требований.» в пользу выгодоприобретателя Руденко Ивана Владимировича.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Участник долевого строительства вправе ознакомиться с проектной документацией.

**7.2.** Участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в точном соответствии с графиком внесения платежей установленных настоящим договором.

**7.3.** Участник долевого строительства не вправе производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – 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.) изменение фасада Объекта долевого строительства как до, так и после регистрации права собственности на нее. В случае необходимости производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с произведёнными действиями.

**7.4.** Участник долевого строительства обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления обязуется прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

**7.5.** Участник долевого строительства обязуется сообщить застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, телефона, фамилии, паспортных данных, в

трехдневный срок со дня изменения. В случае, если участник долевого строительства не уведомил застройщика о смене адреса, все письма-уведомления застройщика считаются надлежащим образом отправленными.

**7.6.** Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**7.7.** Участник долевого строительства вправе уступить права требования по основному договору третьим лицам согласно статьи 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ. В соответствии со ст. Застройщик должен быть уведомлен о состоявшейся уступке прав требования(прошедшей регистрацию).

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** Стороны пришли к соглашению, что договор уступки прав требования заключается с письменного согласия Застройщика.

**8.2.** Застройщик вправе не исполнять обязательства по новому кредитору до представления Застройщику доказательств перехода прав требования к новому кредитору (п. 1 ст. 385 ГК РФ). Риск неблагоприятных последствий, связанных с отсутствием уведомления должника о состоявшейся уступке, будет нести исключительно новый кредитор.

**8.3.** Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве допускается только после полной уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства по правилам ст.391.392 ГК РФ, с согласия кредитора — застройщика и возможна до момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства - квартиры ст. 11 Закона об участии в долевом строительстве.

**8.4.** Договор уступки прав требования заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Уступка прав требования по договору долевого строительства, совершенная с нарушением требований [Закона](#) N 214-ФЗ, признается ничтожной на основании [ст. 168](#) ГК РФ.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

**9.2.** В случае расторжения договора в одностороннем порядке Застройщик и Участник долевого строительства руководствуются статьёй 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

**9.3.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

**9.4.** Обстоятельствами непреодолимой силы (форс – мажор) по основному договору стороны признали: явления стихийного характера, стихийные бедствия, погодные условия, препятствующие нормальным условиям деятельности, военные действия любого характера и другие обстоятельства прямо повлияли на возможность исполнения обязательств по основному договору.

**9.5.** Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс – мажор и их продолжительности будут служить справки компетентных государственных органов в установленной форме.

**9.6.** Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением договора, подлежат урегулированию путем переговоров. В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в судебном порядке, установленном действующим законодательством.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**10.1.** Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

**10.2.** Основаниями досрочного прекращения действия договора могут быть обстоятельства, предусмотренные Законодательством РФ или ненадлежащее выполнение одной из Сторон, принятых на себя обязательств по основному договору.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**11.1.** Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, являются неотъемлемой частью договора и подлежат государственной регистрации.

**11.2.** Отношения сторон не урегулированные договором, регулируются действующим Законодательством РФ.

ЗАСТРОЙЩИК (ИНН/КПП 2635831361/263501001)			
Тел/факс	(8 8652)23-90-35,23-90-34	Email	
р/с	*****	В банке	Филиал *****
к/с	*****	БИК	*****
<b>ООО «Константа»</b> <b>подпись, печать,</b>			

## УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

<b>Подпись,</b>
-----------------