

ДОГОВОР участия в долевом строительстве.

г.Тула

«...».....2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Беллона» (ОГРН1137154022026, ИНН7106527336, адрес места нахождения: 300041 г.Тула, ул. Пушкинская, д.55А), в лице генерального директора Сазонова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

.....,
именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить следующий объект: "Многokвартирные секционные жилые дома, расположенные по адресу: Тульская область, Ленинский район, Иншинское сельское поселение, д. Харино, ул. Дорожная, участок №5" , дом№.... (далее - Жилой дом) в соответствии с проектной документацией и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Дольщику в собственность следующую квартиру:

-.....-на комнатная квартира №..., общей проектной площадью....(.....)кв.м. с учетом понижающего коэффициента $k=0,5$, во ...-м подъезде (блок-секции) на ...-м этаже Жилого дома, (далее по тексту – «Квартира»)/ «Объект долевого строительства»/ ОДС), расположенная по адресу: Тульская область, Ленинский район, Иншинское сельское поселение, д. Харино, ул. Дорожная, участок №5" , дом№3 (далее - Жилой дом). Класс энергоэффективности - «В», сейсмостойкости- «б баллов по шкале MSK-64».

1.2. Место расположения Квартир, планировка и ее технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства».

1.3. Застройщик обязуется осуществить строительство Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером: **71:14:030301:1868**.

1.4.Квартиры передаются в собственность Дольщику путем составления акта о передаче в собственность при условии полного и своевременного исполнения им принятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора. Акт о передаче квартиры подписывается Сторонами в трех экземплярах, один из которых передается Дольщику, один - Застройщику, один - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

1.5.Срок ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не позднее «08» февраля 2021года.Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства – не позднее трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.6. В случае смерти гражданина — Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Дольщика. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Дольщиком. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Дольщик (Дольщики).

1.6. Застройщик на момент подписания настоящего договора руководствуется Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, Гражданском кодексе РФ.

2. Правовое и финансовое обеспечение Договора.

2.1. *Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома*, принадлежит Застройщику на праве собственности № 71:14:030301:1868-71/001/2017-5 от 22.12.2017г. на основании решения единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Беллона» от 18.12.2017г, акта приема-передачи доли в праве собственности на земельный участок от 18.12.2017 года, договора купли-продажи от 12.08.2016г, удостоверил нотариус города Тулы Филина О.Ю. 12.08.2016г., реестровый номер 1-2090, соглашение об объединении земельных участков от 28.11.2017г, договор купли-продажи земельного участка от 03.08.2017г. №4, договор купли-продажи земельного участка от 03.08.2017г. №5.

2.2. *Разрешение на строительство Жилого дома* №71-RU71326000-153-2018 от «08» февраля 2018г, выдано Администрацией города Тулы, сроком до «08» февраля 2021г.

2.3. *Проектная декларация на Жилой дом* (включая внесенные изменения) опубликована (размещена в сети Интернет на сайте (<http://жккайсберг.рф/>) 01.10.2018г., представлена в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество 04.10.2018г., представлена в орган, уполномоченный на осуществление надзора в области долевого строительства 30.08.2018г.

2.4. *Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации* обязательным требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 79 от 28.09.2018.

На момент подписания Договора Дольщик ознакомлен с проектной декларацией (включая внесенные изменения) и заключением о соответствии на Жилой дом .

2.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Дольщика (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящиеся на этом земельном участке Жилой дом.

2.6. В соответствии с пунктом 4 статьи 3 и частью 1 статьи 23.2 Закона 214-ФЗ, а также статьями 10, частью 5 статьи 25 Закона 218-ФЗ, финансовое обеспечение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства Дольщику по Договору обеспечивается путем внесения Застройщиком в размере, порядке и в сроки, определенные законом, обязательных денежных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд, формируемый Публично-правовой Компанией " Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства".

3. Порядок финансирования

3.1. Общий объем финансирования строительства Дольщиком на момент заключения настоящего Договора (цена Договора) составляет ... (.....) рублей, из расчета ... (.....) рублей за один квадратный метр.

Расчеты производятся в течение 3 (трех) рабочих дней со дня регистрации настоящего Договора.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства/Объект долевого строительства не возникает.

3.3. Окончательный объем финансирования определяется исходя из фактической общей площади Объекта долевого строительства по итогам кадастровых работ (технической инвентаризации). Превышение фактической общей площади квартиры над проектной, более чем на 1,0 кв.м., подлежит оплате Дольщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с

момента получения уведомления по цене, согласованной в пункте 3.1. Договора. В случае уменьшения фактической общей площади квартиры над проектной, более чем на 5%, по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой, Застройщик обязан возратить Дольщику излишне оплаченные денежные средства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента предъявления Дольщиком соответствующего письменного требования об этом.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. За счет средств, внесенных Дольщиком, и других привлеченных средств, осуществить строительство вышеуказанного жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, ввести его в эксплуатацию и передать Дольщику квартиры по акту о передаче квартир в собственность в срок, установленный Договором.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком в счет цены договора, исключительно в целях строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

4.1.4. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

4.1.5. Подготовить и направить Дольщику сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности квартир к передаче.

4.1.6. Передать квартиру Дольщику по акту о передаче квартиры не позднее срока, указанного в п.1.5. настоящего Договора, но не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при условии выполнения Дольщиком всех обязательств по финансированию, а также все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиры, кроме кадастровых паспортов.

4.1.7. В случае получения мотивированного отказа от подписания акта о передаче квартиры в собственность в течение 1 (Одного) месяца своими силами и за свой счет устранить недостатки.

4.1.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора или расторгнуть его в случае неисполнения Дольщиком обязательства по внесению денежных средств или в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.9. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщика соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.1.10. При уклонении или необоснованном отказе Дольщика от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, составить односторонний акт о передаче Объекта в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве, с отнесением на Дольщика расходов на содержание объекта недвижимости описанных в пункте 4.2.6. настоящего договора.

4.1.11. Дополнительно по требованию Застройщика сторонами могут быть составлены акты, отражающие показания приборов учета в Объекте долевого строительства. В случае отказа Дольщика от подписания таких актов, Застройщик оформляет их в одностороннем порядке и направляет его Дольщику для подписания по адресу, указанному в Договоре. В случае отсутствия мотивированного отказа Дольщика от подписания такого акта в течение 5 дней со дня его направления, акт считается принятым Дольщиком без замечаний.

4.2. Права и обязанности Дольщика:

4.2.1. Осуществить финансирование строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.

4.2.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика сообщения о завершении строительства жилого дома и о готовности квартиры к передаче Дольщик обязан принять Объект долевого строительства путем подписания акта о передаче квартиры или направить мотивированный отказ.

4.2.4. Зарегистрировать настоящий договор в установленном законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

4.2.5. В течение 1 (Одного) месяца, с момента подписания акта о передаче квартиры в собственность, своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности, а также заключить необходимые договоры на их обслуживание.

4.2.6. С момента подписания акта о передаче квартир в собственность Дольщик принимает бремя ее содержания (стоимость коммунальных услуг, расходы по охране, отоплению, водоснабжению, газоснабжению, электроснабжению и др.). В случае, если по вине Дольщика Застройщик самостоятельно оплачивает расходы по содержанию квартиры Дольщика, Дольщик обязан возместить Застройщику понесенные им в интересах Дольщика расходы по содержанию, охране квартиры в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Дольщику счета.

В случае нарушения Дольщиком п. 4.2.2. настоящего договора Застройщик ответственности за сохранность подлежащей передаче квартиры не несет.

4.2.7. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора или расторгнуть его в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.8. Дольщик вправе распорядиться полученным по настоящему договору правом, в том числе уступить право требования в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

5. Уступка прав требований по Договору.

5.1. Уступка прав требований по договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты Дольщиком цены договора, что подтверждается Актом об исполнении обязательств, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ, при наличии письменного согласия Застройщика.

5.2. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. В случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении пяти дней с момента государственной регистрации указанного соглашения. В случае не направления Дольщиком Застройщику такого уведомления, Застройщик имеет права предусмотренные статьей 385 Гражданского кодекса РФ.

6. Гарантийный срок.

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7. Освобождение от ответственности (ФОРС-МАЖОР)

7.1. 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 (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

7.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 12 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

7.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

7.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

8. Прочие условия.

8.1. Стороны устанавливают, что право требования по настоящему Договору может служить предметом залога до момента возникновения у Дольщика права собственности только с согласия Застройщика.

8.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке.

8.3. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области. При этом Стороны настоящего договора обязаны совершить все необходимые действия по государственной регистрации настоящего договора и ни одна из сторон не вправе уклоняться от регистрации.

8.4. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права участников долевого строительства и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора права на квартиры не обременены третьими лицами, не заложены, в споре или под арестом не состоят и не обременены другими обязательствами.

8.5. За неисполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. До момента оформления права собственности на квартиру Дольщик не вправе без разрешения Застройщика:

- производить самовольно перепланировки в квартире;

- переносить самовольно трубы, загораживать счетчики;
- нарушать конструкцию и целостность системы пожарной сигнализации;
- нарушать, изменять проектную конструкцию систем инженерного обеспечения в квартире и в доме (системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, вентиляции), самовольно сносить перегородки, изменять положение стен и проводить другие работы, не предусмотренные проектной документацией.

8.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.8. В случае изменения адреса или иных реквизитов, Дольщик обязан в 7-ми дневный срок направить письменное уведомление об этом любым доступным способом связи, обеспечивающим получение Застройщиком такого Уведомления.

В случае неисполнения стороной договора указанной обязанности, корреспонденция (претензии, ответы на извещения, вызовы и т.д.), направленная другой стороной по адресу, указанному в разделе 6 настоящего договора считается доставленной, даже если адресат по этому адресу более не находится или не проживает.

8.9. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами при исполнении настоящего договора, будут разрешаться путем переговоров.

8.10. При невозможности урегулирования в процессе переговоров спорных вопросов, споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.11. Настоящий договор составляется в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон, один - Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области.

8.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 «Схема планировочной организации земельного участка»;
- Приложение № 2 – «План этажа»;
- Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 4 – «Форма акта приема-передачи».

8.13. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства жилого дома, не затрагивающие квартиру, подлежащую передаче Дольщику без согласования.

9. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости.

9.1 Сервитут, часть земельного участка кадастровый номер: 71:14:030301:1868/2 площадью 454 кв.м., по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, д. Харино, кадастровый номер 71:14:030301:1868, разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Дата государственной регистрации: 01.02.2018 года. Срок, на который установлено ограничение и обременение - с 01.02.2018 года бессрочно. Лица в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта – Козаченко Алевтина Николаевна; Общество с ограниченной ответственностью «ГК «Айсберг» ИНН 7106078306; Общество с ограниченной ответственностью «БМ» ИНН 7106527576; Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙРИЭЛТ» ИНН 7107510550. Основание государственной регистрации: Соглашение об установлении частного сервитута земельного участка от 25.01.2018 года.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Беллона»	
300041 г. Тула, ул. Пушкинская, д.55а, оф.35	
ИНН/КПП 7106527336/710601001	
ОГРН1137154022026	
р/счет407 028 109 660 000 08546	
к/с 301 018 103 000 000 00608	
Тульское Отделение №8604 ПАО Сбербанк	
БИК 047003608	
Тел :52-33-33, 52-50-45, 52-50-46	
Эл. почта: ronstroj@yandex.ru	

Генеральный директор:
Сазонов В.Б.

М.П.

Дольщик:

Схема планировочной организации земельного участка

**Объект – «Многоквартирные секционные жилые дома, расположенные по адресу:
Тульская область, Ленинский район, Иншинское сельское поселение, д. Харино, ул.
Дорожная, участок №5»**



Генеральный директор:

Дольщик:

Сазонов В.Б.

М.П.

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Описание Многоквартирного дома:

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	Сборный железобетонный ленточный на естественном основании
2	Наружные стены	- Силикатный лицевой кирпич - 120 мм - Воздушный зазор - 10 мм - Крупноформатные керамические блоки - 440 мм
3	Перекрытия	Сборные железобетонные плиты толщиной 220 мм
4	Межкомнатные перегородки	Силикатные пазогребневые плиты толщиной 70 мм
5	Кровля	Скатная, неэксплуатируемая, с организованным наружным водостоком.
6	Лифт	-

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

№	Виды работ	Выполнение работ
1	Установка входной квартирной двери	да
2	Установка межкомнатных дверей	нет
3	Установка оконных блоков	да
4	Остекление балконов	да
5	Остекление лоджий	-
6	Ограждение балконов	да
7	Монтаж системы водоснабжения	да (ввод в квартиру)
11	Монтаж стояков канализации	да
12	Установка сантехнических приборов	нет
13	Монтаж системы электроснабжения	да (установка блока автоматов, без разводки по квартире)
14	Электрические приборы	нет
15	Монтаж системы отопления	да
16	Покрытие пола	да (выравнивающая стяжка)
17	Отделка стен	нет
18	Отделка потолков	нет

3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

№	Виды работ	Выполнение работ
1	Установка входной двери	да
2	Монтаж системы электроснабжения	да
3	Монтаж лифта	-
4	Покрытие пола	да
5	Отделка стен	да
6	Отделка потолков	да

Генеральный директор:
Сазонов В.Б. _____

М.П.

Дольщик: _____

Акт приема-передачи
(утвержденная сторонами форма акта приема-передачи).

Общество с ограниченной ответственностью «Беллона» (ОГРН1137154022026, ИНН7106527336, адрес места нахождения: 300041 г.Тула, ул.Пушкинская, д.55а, оф.35), в лице генерального директора Сазонова Владимира Борисовича, действующего на основании **Устава**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

.....,
именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем:

Застройщик передает, а Дольщик принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

..-х комнатная квартира №....., общей проектной площадью....
(.....) кв.м. с учетом понижающего коэффициента $k=0,5$ в ...-м подъезде (блок-секции) на ...-м этаже Жилого дома, расположенная по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, Иншинское сельское поселение, д. Харино, ул. Дорожная, участок №5" , дом №...

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Дольщику переданы ключи и следующие документы _____.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Дольщику соответствует его назначению и договору долевого участия.

Дольщик не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор
Сазонов В.Б.

Дольщик:

М.П.