

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА №----

г. Ставрополь

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ставропольская строительная компания», в лице генерального директора Ковтун Евгения Александровича, 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: -----, проживающая по адресу: город -----, ул. -----, дом -----, кв. ----, СНИЛС: -, именуемая 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);
- Постановление администрации города Ставрополя Ставропольского края №2196 от 25.10.2018 года (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:022405:64 с видом разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: город Ставрополь, улица Гражданская, 2Д)
- Договор аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края (для завершения строительства объекта) №7469 от 29.03.2019 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю 04.04.2019 года, номер регистрации 26:12:022405:64-26/019/2019-8.
- Приказ №80-оду от 18.06.2019 года, выдан Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя.

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 --,- кв.м., площадь кухни --,- кв.м., прихожая --,- кв.м., гардеробная --,- кв.м., санузел --,- кв.м., площадь лоджии --,- кв.м., общая площадь с учетом площади лоджии --,- 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 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 Застройщика средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. 5.3, 5.4, 5.7, 5.8, 5.9 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. Участник долевого строительства обязан присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

4.5. Обязуется в течение трех 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 не имеет права без согласования с Застройщиком осуществлять ремонтные работы, предполагающие перепланировку или

переустройство квартиры. При проведении ремонтных работ участник долевого строительства обязуется: производить установку кондиционеров лишь в специальных отведенных для этого местах (согласно проекту); электрическую разводку внутри квартиры осуществлять под надзором и после согласования с ответственным лицом застройщика; не подвергать несущие стены квартиры физическому воздействию (сверление, штрабление и т.д.) без предварительного согласования работ с Застройщиком и управляющей компанией; не производить монтаж телевизионных антенн и прочих устройств на внешних стенах здания; не нарушать архитектурный облик здания.

4.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт гражданина РФ.

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 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 -- копеек**, который может быть изменён в случае изменения площади квартиры по результатам обмеров ПТИ либо по соглашению Сторон.

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

- за счет собственных средств в размере ----- (-----) **рублей -- копеек** путем единовременного платежа в течение 3-х рабочих дней с даты регистрации настоящего договора;

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

5.5. Квартира передается в следующем техническом состоянии: полы – стяжка, стены – штукатурка несущих стен (пазогребневые перегородки не штукатурятся); установлены: металлическая входная дверь, оконные блоки, радиаторы отопительные, газовый котел; теплый пол: прихожая, санузел, кухня; разводка электрическая – отсутствует (в коридоре: выключатель, розетка, лампочка); межкомнатные двери – не устанавливаются.

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) календарных 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 30 (тридцати) календарных 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. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

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.

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. При подписании настоящего Договора Стороны понимают и соглашаются с тем,

что в процессе строительства многоквартирного дома возможны внесения изменений в проектную документацию (в том числе, но не исключительно: в части этажности, количества квартир, нумерации квартир, количества и площади самостоятельных объектов недвижимости в составе создаваемого многоквартирного дома и т.д.), которые могут повлечь за собой изменение проекта строящегося объекта недвижимости, изменения проекта объекта долевого строительства, корректировку срока завершения строительства. Участник долевого строительства дает согласие на подобные изменения при условии их соответствия действующим СНиП.

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

9.5. 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.

9.6. 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.

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

9.8. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Ставропольская строительная компания»

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.А.Ковтун

Участник долевого строительства :

фамилия

имя

отчество

подпись

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 №--- — -комнатная квартира; общей площадью ориентировочно --,-- кв.м., жилой площадью --,-- кв.м., площадь кухни --,-- кв.м., прихожая --,-- кв.м., гардеробная --,--, санузел --,-- кв.м., площадь лоджии --,-- кв.м., общая площадь с учетом площади лоджии --,-- кв.м. Объект долевого строительства обозначен на плане жирной линией.

Генеральный директор
ООО «Ставропольская строительная компания»

_____ Ковтун Е.А.
