

ДОГОВОР № []
долевого участия в строительстве

г. Липецк

« [] » [] 201 [] г.

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «СФЕРА», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): **4826109464**, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1154827018169**, свидетельство о государственной регистрации юридического лица **серии 48 № 001724009**, дата государственной регистрации **08.10.2015 года**, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Липецкой области, код причины постановки на учет (КПП): **482601001**, место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Липецкая область, город Липецк, улица Юношеская, д. 51, в лице генерального директора **Корабельникова Эдуарда Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» и **(Ф.И.О.)**, **(ДАТА)** года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации серия **() № ()**, выдан **(КОГДА)** г. **(КЕМ)**, код подразделения **(НОМЕР)**, зарегистрированная (ый) по адресу: (г. Липецк (ул. [] д. [] кв. []), именуемая (ый) в дальнейшем «**Участник**» (**Долевик**), совместно именуемые Стороны, действующие на основании гражданского законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора участия в долевом строительстве (далее – «**Объект**»), является: жилое помещение **(одно/двух/трех)** комнатная квартира строительный № **()**; площадью по проекту **()** м², в том числе площадь не отапливаемых помещений без учета понижающих коэффициентов, общей площадью **()** м², без учета не отапливаемых помещений, жилой площадью **()** м², расположенная на **()** этаже в многоэтажном многоквартирном жилом здании с объектами соцкультбыта и подземной автостоянкой по ул. Гагарина, д. 145 в г. Липецке (в дальнейшем «**Дом**»). Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ;

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	22
Общая площадь здания	
Материал наружных стен	
Материал поэтажных перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Класс сейсмоустойчивости	

Нумерация и площадь «**Объекта**» могут измениться от проектной, и уточняется после проведения технической инвентаризации органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости. Верным и окончательным считать порядковый номер, размер общей площади, а также почтовый адрес многоквартирного жилого дома, указанные в акте приёма-передачи «**Объекта**», подписанном сторонами, без заключения в этой части дополнительных соглашений.

1.2. «**Объект**» передается после получения разрешения на ввод в эксплуатацию на основании данных натурального обмера ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» «Участнику» (**Долевик**у). Проектные площади **Объекта** указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью данного договора.

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнат	
Количество помещения вспомогательного назначения	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь (веранд, балконов, лоджий, террас), кв.м.	

1.3. «Застройщиком» не выполняется чистовая отделка Объекта. Также «Застройщиком» не производится установка санфаянса, мойки, ванны, электрической плиты, межкомнатных дверей, покрытие полов, установка полотенецсушителей, а также не производится разводка водопровода и канализации по «Объекту». «Застройщик» оставляет за собой право не производить монтаж мусоропровода. Чистовую отделку «Участник (Долевик)» производит самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию.

1.4. Договор страхования гражданской ответственности «Застройщика» за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия в строительстве № 35-82853/2016 от 24 августа 2016г., заключен с ООО СК «Региональная страховая компания», имеющей лицензию на осуществление страхования СИ №0072 от 07.04.2016г., и удовлетворяющей требованиям ст. 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Цена, подлежащая оплате «Участником (Долеви́ком)» долевого строительства для создания «Объекта» является фиксированной и составляет **0 0000 000 () рублей 00 копеек**.

Цена договора не подлежит изменению в случае отклонения данных натурного обмера от проектных площадей «Объекта» в большую или меньшую сторону.

2.2. Оплата общей суммы инвестиций в размере **0000000 () рублей 00 копеек**, производится «Участником (Долеви́ком)» путём перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» или внесение денежных средств в кассу «Застройщика» в течение 3 (трёх) дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области.

2.3. В случае если фактическая стоимость строительства на дату ввода объекта в эксплуатацию окажется меньше суммы указанной в п. 2.1. настоящего договора, сумма экономии является премией «Застройщика».

Если фактическая стоимость строительства окажется больше суммы указанной в п.2.1. настоящего договора, недостаток средств подлежит возмещению за счет «Застройщика».

2.4. В случае расторжения договора по инициативе «Участника (Долевика)», последний обязуется возместить «Застройщику» неустойку в размере 6 (Шести) % от «цены» определенной п. 2.1 настоящего договора, но не менее 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек, путем удержания из средств, уплаченных «Участником (Долеви́ком)» в счет «цены» настоящего договора.

2.5. После окончания строительства и получения от ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» данных натурного обмера, уточняется фактическая площадь, в том числе площадь не отапливаемых помещений.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности «Застройщика».

3.1.1. «Застройщик» обязуется, своими силами, либо с привлечением других лиц, построить «Дом» и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию в IV квартале 2018 года, либо ранее установленного срока.

3.1.2. В течение шести месяцев со дня ввода «Дома» в эксплуатацию «Застройщик» обязуется передать «Участнику (Долеви́ку)» по Акту приема-передачи «Объект», о чем извещает «Участника (Долевика)» путем направления письма по адресу, указанному Участником (Долеви́ком) в реквизитах данного договора, а так же любым другим способом (смс, телефонный звонок, телеграмма, размещение информации на официальном сайте «Застройщика»).

Одновременно с передачей объекта, «Застройщиком» передаются документы на «Объект», необходимые для государственной регистрации права собственности.

3.1.3. Строительство «Объекта» производится согласно проектно-технической документации и условиям договора о предмете, качество работ соответствует обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов.

3.1.4. «Застройщик» вправе вносить изменения в проектные решения по ходу строительства, согласованные с проектной организацией.

3.1.5. «Застройщик» гарантирует, что на момент подписания и регистрации настоящего Договора «Объект» свободен от прав и обременений на них третьих лиц.

3.1.6. В случае если строительство «Дома» не может быть завершено в предусмотренные настоящим Договором срок, «Застройщик» обязан не позднее, чем за 2 (два) месяца до его истечения направить «Участнику (Долеви́ку)» соответствующее сообщение и предложение о внесении необходимых изменений Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» «Объекта» «Участнику (Долеви́ку)» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3.1.7. Обязательства «Застройщика» считаются выполненными в полном объеме с момента подписания сторонами настоящего Договора Акта приема-передачи на «Объект».

3.1.8. В момент ввода «Объекта» в эксплуатацию «Застройщик» временно передает жилой дом в хозяйственное ведение для осуществления эксплуатационного контроля УК на обслуживание жилого дома.

3.2. Обязанности «Участника (Долевика)»:

3.2.1. «Участник (Долевик)» обязуется уплатить цену Договора строго на условиях и в сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. «Участник (Долевик)» обязан после выполнения «Застройщиком» своих обязательств, в течение срока, указанного в разделе 3.1. настоящего Договора, полностью осмотреть «Объект» и принять его по Акту приема-передачи.

При условии полной оплаты «Объекта» долевого участия, в 6-ти месячный срок, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, «Застройщик» обязан передать «Участнику (Долевика)» долевого строительства указанный в п. 1.1 настоящего договора «Объект» долевого строительства по передаточному акту, а «Участник (Долевик)» долевого строительства обязан принять его в этот же срок.

«Участник (Долевик)», получивший сообщение от «Застройщика» о завершении строительства многоквартирного дома и готовности «Объекта» долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5-ти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении «Участника (Долевика)» от принятия «Объекта» долевого строительства в установленный договором срок, «Застройщик» по истечении 14 –ти календарных дней с момента окончания данного срока вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели «Объекта» долевого строительства признается перешедшим к «Участнику (Долевика)» со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.2.3. «Участник (Долевик)» обязан письменно известить «Застройщика» о своих намерениях полностью или частично передать принадлежащие ему права и обязанности по настоящему Договору, третьим лицам.

3.2.4. «Участник (Долевик)» обязуется после приема «Объекта» оплатить коммунальные платежи за 3 (три) месяца вперед с момента ввода «Дома» в эксплуатацию, пропорционально площади каждого «Объекта» в площади «Дома», а так же оформить право собственности на переданный ему «Объект» в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи.

3.2.5. Оплата стоимости строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них (канализация, водопровод, электрокабель, наружное освещение, сети связи, радиофикация), необходимых для обслуживания «Дома», осуществляется «Участником (Долевиком)». Стоимость строительства инженерно-коммуникационных сетей и сооружений входит в цену Договора.

3.2.6. «Участник (Долевик)» обязуется после подписания акта приема-передачи заключить временный договор с УК по обслуживанию и эксплуатации «Объекта». После регистрации права собственности, «Участник (Долевик)» – собственник оставляет за собой право самостоятельного выбора эксплуатационного управления жилым домом в соответствии с ЖК РФ.

3.2.7. «Участник (Долевик)» обязуется незамедлительно сообщать «Застройщику» об изменениях почтового адреса, паспорта, мобильного и домашнего телефона.

3.2.8. После ввода в эксплуатацию жилого «Дома» «Участник (Долевик)» дает согласие на передачу «Застройщиком» наружных инженерных сетей и сооружений безвозмездно в муниципальную собственность (в собственность соответствующих эксплуатирующих организаций).

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Ответственность «Застройщика».

4.1.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи «Участнику (Долевика)» «Объекта» «Застройщик» уплачивает «Участнику (Долевика)» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

4.1.2. В случае если «Объект» построен «Застройщиком» с отступлением от условий Договора, и (или) предусмотренных обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, «Участник (Долевик)» вправе требовать от «Застройщика» безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

4.1.3. Гарантийный срок для «Объекта» долевого строительства по настоящему договору – 5 лет.

4.2. Ответственность «Участника (Долевика)».

4.2.1. При отсутствии согласования с «Застройщиком», в случае нарушения «Участником (Долевиком)» сроков перечисления сумм инвестирования, указанных в п. 2.2. «Участник (Долевик)» уплачивает «Застройщику» пеню в размере 0,03% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2.2. При расторжении Договора по вине или по инициативе «Участника (Долевика)» общая сумма внесенных инвестиций возвращается «Участнику (Долевику)» в течение 10 (десяти) банковских дней со дня расторжения договора, за исключением суммы указанной в п.2.4 настоящего договора.

4.2.3. «Застройщик» вправе потребовать возмещения своих убытков, причиненных неисполнением «Участником (Долевику)» обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.4, 3.2.7 настоящего договора.

5. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Имущественные права «Застройщика» на «Объект» подтверждаются следующими документами:

- Разрешение на строительство № 48-42 701 000-185-2016 от 17.08.2016 года, выданное департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.
- Проектная декларация, опубликованная на сайте www.stroysfera.pro.
- Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером 48:20:0012304:2

5.3. «Застройщик» гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о «Застройщике» и «Объекте» строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы.

6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Уступка «Участником (Долевику)» прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора, в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи на «Объект». Оформление уступки прав требования «Объекта» третьим лицам по настоящему Договору осуществляется только по согласованию с «Застройщиком» и за счет «Участника (Долевика)».

6.2. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации в Федеральной Службе государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

6.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим гражданским законодательством РФ и Федеральным Законом РФ № 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».

6.4. «Участник (Долевик)» выражает согласие на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы в рамках настоящего Договора.

6.5. «Участник (Долевик)» подтверждает, что до его сведения доведена информация о страховой компании, осуществляющей страхование гражданской ответственности застройщика за нарушение договора участия в долевом строительстве, а так же, ознакомлен с положениями Договора страхования и с Правилами страхования.

6.6. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые находятся один - у «Застройщика», второй – у «Участника (Долевика)», третий передается в Федеральную Службу государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «СФЕРА»

398902, г. Липецк, ул. Юношеская, д. 51

ИНН 4826109464 КПП 482601001

Банк: ПАО «Липецккомбанк» город Липецк, р/с № 40702810500010001868

БИК 044206704, к/с 30101810700000000704

Тел./факс (4742) 23-83-13

_____/ **Корабельников Эдуард Михайлович**/

М. П.

«Участник (Долевик)»

ФИО, **ДАТА** года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан **(КЕМ)**, **(КОГДА)** года, код подразделения **000-000**, зарегистрированный по адресу: _____.

Моб. тел. _____

Email _____

_____/ **ФИО** /

