

Договор
участия в долевом строительстве № ____

г. Липецк

« ____ » _____ 2019 г.

ООО «СТИРУС», именуемое в дальнейшем **Застройщик** в лице генерального директора **Меделян Веры Васильевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ:

ФИО _____, _____.____.____ год рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____.____.20____, код подразделения _____, зарегистрированная(ый) по адресу: г. _____, ул. _____, д. ____, кв. ____, именуемая(ый) в дальнейшем **«Участник долевого строительства» («Участник»)** с другой стороны,

Совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется своими и привлеченными силами, в том числе с привлечением денежных средств других лиц, построить в соответствии с требованиями проектной документации объект: **Многэтажное жилое здание по ул. Им. Семашко в Советском округе г. Липецка** - адрес строительный (в дальнейшем «Дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в установленный пунктом 1.7. договора срок в собственность **Участнику** объект долевого строительства –

двух(трех)комнатную квартиру №____ (номер строительный), общей проектной площадью ____ кв.м. с учетом площади лоджий, балконов, количество жилых комнат – ____ площадью ____ кв.м., количество помещений вспомогательного использования – ____ площадью ____ кв.м., площадь лоджий, балконов ____ кв.м., расположенную на ____ этаже многоквартирного жилого дома, имеющего отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования (в дальнейшем Квартира) в размере, порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, а **Участник** долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и, после получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства в собственность.

Сумма, подлежащая уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей.

Номера квартир указаны согласно предварительно проведенной нумерации квартир в жилом доме, и возможное изменение порядка нумерации квартир не повлечет какого-либо изменения прав и обязательств Сторон по настоящему Договору, без заключения в этой части дополнительного соглашения.

Планировка квартиры в соответствии с проектной документацией определена в Приложении к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

– разрешение на строительство №48-42 701 000-68-2018 выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка 24.04.2018г.

– земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома с кадастровым номером 48:20:0013403:52 площадью 2956 кв.м., почтовый адрес ориентира: Россия, Липецкая область, г. Липецк, ул. им. Семашко, является собственностью застройщика, что подтверждается государственной регистрацией права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.12.2012г. сделана запись регистрации №48-48-01/180/2012-013.

– проектная декларация, опубликованная на сайте stirus.pф в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г.

1.3. **Застройщик** выполняет общестроительные работы **в объеме проектной документации.**

Квартира с частичной отделкой:

- пластиковые окна с подоконниками, простая входная дверь;
- стяжка на полу, стены внутри квартиры оштукатурены (по кирпичной кладке);
- подвод холодной и горячей воды без поквартирной разводки, с установкой приборов учета расхода воды, внутренняя система канализации;
- отопление в объеме проекта, с установкой прибора учета тепла;
- система электроснабжения с установкой розеток, выключателей, с установкой эл. счетчика в квартирных технических шкафах;
- без электрической плиты;
- слаботочные системы (телевидение, телефон, радио) – электрокабели электрических слаботочных систем заводятся в квартиру не менее чем на 300,0 мм, кабельная разводка внутри квартиры не выполняется;
- пожарная сигнализация в объеме проекта;
- без сантехнического оборудования, без монтажа внутридомового мусоропровода.

Места общего пользования (подъезд, лестничная клетка, коридоры, технический этаж, помещения технического назначения (ВРУ, тепловые узлы, водомерные узлы) – в объеме проектной документации.

В случае проведения **Застройщиком** дополнительных работ, не предусмотренных проектом, в том числе работ по благоустройству жилого дома и встроенных помещений, **Застройщик** осуществляет их без согласия и дополнительных средств **Участника** долевого строительства.

Работы, которые выполняются сверх проекта, **по письменному заявлению Участника** долевого строительства, будут осуществляться за счет средств **Участника** долевого строительства по отдельным договорам, после ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства производит самостоятельно чистовую отделку Квартиры после ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

1.4. Основные характеристики Жилого дома:

- назначение – Жилое здание;
- этажность здания – 15 этажей;
- общая площадь здания – 8701,3 кв.м.;
- материал наружных стен – трехслойные: внутренний слой из газосиликатных блоков толщиной 300 мм; средний слой утеплитель – пенополистирольные плиты толщиной 60мм, 100мм; наружный слой штукатурка, покраска;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные перекрытия;
- Класс энергоэффективности – «В»;
- Сейсмостойкость – сведения отсутствуют.

1.5. Инженерные сети принадлежат **Участнику** долевого строительства на праве общей долевой собственности, размер которых определяется пропорционально площади квартиры **Участника** долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома **Участник** долевого строительства поручает Застройщику безвозмездно передать инженерные сети соответствующим эксплуатирующим организациям.

1.6. К общему имуществу строящегося многоквартирного дома относится:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, нежилых коммерческих помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры,

технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного Дома **2-й квартал 2021 года**. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию, **Застройщик** обязан передать Квартиру **Участнику** долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев, о чем извещает **Участника** долевого строительства путем направления письменного уведомления по адресу, указанному **Участником** в реквизитах настоящего договора.

Указанный срок необходим **Застройщику** на оформление документов для передачи объекта долевого строительства в собственность **Участнику** долевого строительства и является единым для всех **участников** долевого строительства.

Застройщик имеет право досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства, известив об этом **Участника** долевого строительства письменно за 10 дней, до передачи квартиры **Участнику** долевого строительства.

1.8. **Участник** долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.9. **Участник** долевого строительства является залогодержателем Дома, земельного участка, принадлежащего **Застройщику** на праве собственности в соответствии со ст.13 Федерального закона №214-ФЗ от 24.12.2004г. до момента передачи объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятия его **Участником** долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.10. **Застройщик** гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Денежные средства, указанные в п. 1.1. настоящего договора, **Участник** долевого строительства вносит на **специализированный банковский счет Застройщика** в следующем порядке:

2.1.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей уплачивается **Участником** долевого строительства за счет собственных средств, в течение 5 (пяти) рабочих дней, после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

В цену договора не входят затраты по оформлению квартиры в органах государственной регистрации, а также другие возможные платежи, предусмотренные законодательством РФ, связанные с оформлением Квартиры в собственность **Участника** долевого строительства, в том числе затраты на изготовление технического паспорта квартиры, которые будут производиться по отдельному расчету.

2.2. Обязательства **Участника** долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств, в полном объеме на специализированный банковский счет **Застройщика**.

2.3. Размер денежных средств, подлежащий уплате **Участником** долевого строительства для создания объекта долевого строительства, определенный в п.1.1. настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит.

2.4. Проектная площадь объекта долевого строительства – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного дома.

Фактическая площадь определяется по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

Отклонение фактической площади Квартиры от проектной площади в пределах 5 % не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры, не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке, а также основанием для пересмотра Цены договора, определенной в п.1.1. настоящего договора.

2.5. В случае, если по окончании строительства Дома и после взаиморасчетов между сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и /или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

2.6. В случае нарушения сроков оплаты по настоящему договору согласно пп.2.1.1., Участник компенсирует Застройщику в полном объеме все понесенные в связи с этим убытки, а Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор без согласия Участника, в соответствии с п.4, п.5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

3. Гарантия качества

3.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты, **разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.**

3.1.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется **со дня подписания первого передаточного акта** о передаче объекта долевого строительства **Участнику** долевого строительства (п. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ).

3.2. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки в случае, если **Участник** долевого строительства производил перепланировку, либо замену конструкций в квартире. В случае самовольной переделки системы отопления, водоснабжения, пробивки проемов в любой стене или иных изменений в квартире до государственной регистрации права собственности Участник компенсирует Застройщику все понесенные в связи с этим убытки и уплачивает штраф в размере 10% стоимости квартиры.

3.3. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушений 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.

4. Обязанности сторон

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Осуществлять комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение в рамках настоящего договора по строительству многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению - на строительство Дома.

4.1.4. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.

4.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный п.1.7. настоящего договора, по Акту приема – передачи (Передаточный акт).

При наличии объективных причин, свидетельствующих о невозможности получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи Квартиры Участнику долевого строительства в срок, установленный п.1.7. настоящего договора, не позднее, чем за один месяц до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства Уведомление в письменном виде, с предложением внести изменения в условия настоящего договора в части продления срока, но не более, чем на шесть месяцев, и оформить Дополнительное соглашение в соответствии с п.8.2. настоящего договора.

4.1.6. Представить в орган по государственной регистрации документы на Объект долевого строительства, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства.

4.1.7. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования жилого помещения.

4.2. **Участник** долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства от Застройщика в течение 7 рабочих дней со дня получения письменного уведомления (сообщения) от Застройщика о передаче и принятии объекта долевого строительства и подписать Акт приема – передачи Квартиры (Передаточный акт) (часть 4 в ред. ФЗ от 18.07.2006 № 111-ФЗ).

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема – передачи (Передаточного акта), или при отказе от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства и он считается подписанным по истечении 14 (четырнадцати) рабочих дней, от даты отправки Застройщиком письменного уведомления Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре.

4.2.3. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства многоквартирного дома и с момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.4. Уведомить Застройщика в случае изменения персональных данных, указанных в настоящем договоре: фамилия, адрес регистрации, адрес фактического проживания и (или) адрес для информирования, с предоставлением Застройщику основных документов, удостоверяющих изменения в течение 14 календарных дней.

В случае уклонения Участника долевого строительства о предоставлении изменений, Застройщик освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

4.2.5. Уведомить Застройщика, в случае уступки права требования Объекта долевого строительства, по настоящему договору третьему лицу, в соответствии с разделом 6 настоящего договора.

4.2.6. В случае продления срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору о переносе срока окончания строительства, при условии надлежащего оформления Застройщиком разрешения на строительство на новый срок в соответствии с действующим законодательством РФ.

Новый срок окончания строительства не может отличаться более чем на 6 (шесть) месяцев от срока, установленного настоящим договором и, такой перенос может быть совершен только единовременно за весь период строительства.

В случае отказа Участника долевого строительства от подписания Дополнительного соглашения, Договор считается расторгнутым ввиду невозможности его исполнения Сторонами, по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней, от даты отправки письменного уведомления Застройщиком Участнику долевого строительства, по адресу указанному в настоящем договоре.

4.2.7. **Участник** долевого строительства согласен, что Застройщик не производит монтаж внутридомового мусоропровода.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «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 № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.3. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных, нормативных и не нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора, незаконные действия органов государственной власти, а так же органов местного самоуправления препятствующие исполнению сторонами своих обязательств.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему договору долевого участия третьему лицу только после полной уплаты им цены договора. О переходе прав по договору долевого участия Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика и предоставить копию Договора уступки прав (цессии) с отметкой о государственной регистрации, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

Правопреемники Участника долевого строительства по любым основаниям имеют права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

Застройщик не несет обязанностей по установлению факта правопреемства и поиска правопреемников.

В случае, если после направления **Участнику** долевого строительства уведомления о необходимости подписания акта приема-передачи, в течение 14 календарных дней факт правопреемства не будет установлен, **Застройщик** вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор. Денежные средства, уплаченные **Участником** долевого строительства, будут переведены Застройщиком на счет нотариуса, определенного Застройщиком, в течение 60 рабочих дней, при этом нотариальные услуги, а также коммунальные платежи, начисленные с момента отправки уведомления, оплачиваются из средств Участника долевого строительства, фактически уплаченных по настоящему договору. Пени, штрафы, проценты за пользование Застройщиком денежными средствами Участника долевого строительства в этом случае не начисляются и Застройщиком не уплачиваются.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 20 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.5. Участник долевого строительства своей волей и в своем интересе подтверждает согласие Застройщику на обработку и передачу с использованием средств автоматизации или без использования таких средств персональных данных: фамилия, имя, отчество, адрес места жительства по паспорту, место рождения, реквизиты паспорта, реквизиты иного основного документа, удостоверяющего личность, и иные сведения. Согласие вступает в силу с момента подписания настоящего договора, соглашений и изменений к нему и действует в течение срока их действия и хранения таких документов на иных носителях информации, в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Настоящий Договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор долевого участия может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения в договоре оформляются путем подписания сторонами Соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «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 г. № 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Застройщик должен исполнить свои обязательства по возврату денежных средств перед Участником долевого строительства *в течение тридцати календарных дней*, с даты, расторжения Договора по письменному заявлению Участника.

В этом случае Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату денежной суммы, указанной в пп. 1.1., настоящего Договора. Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями Договора, перечислить на свой рублевый счет по вкладу, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. Участник долевого строительства указывает способ возврата денежных средств, в своем заявлении.

8.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр передается **Участнику** долевого строительства, один экземпляр хранится у **Застройщика**, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<p>«Застройщик»</p> <p>ООО «СТИРУС»</p> <p>ИНН 4824056520 КПП 482601001</p> <p>Телефон 35-77-09, факс 35-77-09 Адрес: 398043, г. Липецк ул. Терешковой, д. 30, помещение 8 оф.1</p> <p>Р/сч 40702810335000007031 Липецкое отделение N8593 ПАО Сбербанк г. Липецк К/сч 30101810800000000604 БИК 044206604 ОГРН 1124823000060</p>	<p>«Участник долевого строительства»</p> <p>ФИО _____,</p> <p>____.____.____ год рождения, место рождения: _____, паспорт _____,</p> <p>выдан _____,</p> <p>дата выдачи _____.20____, код подразделения _____,</p> <p>зарегистрированная(ый) по адресу: г. _____,</p> <p>ул. _____, д. _____, кв. _____</p>
---	---

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Генеральный директор
ООО «СТИРУС»

Участник долевого строительства:

_____/ Медеян В.В.
(подпись) (Ф.И.О.)

_____/ _____
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.