

Договор № 001/1/001

Участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Липецк

01.01.2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Интер», именуемое в дальнейшем, «**Застройщик**», ОГРН 1104823011116 выдано ИФНС России по Левобережному району г. Липецка, адрес местонахождения Липецкая область, г. Липецк, ул. Шерстобитова С.М., д. 8, помещение 5, ИНН4824051995/КПП482401001, в лице директора Постникова Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Иванов Иван Иванович, паспорт серия 01 01 № 000001, выдан Территориальным пунктом УФМС России по Липецкой области в г.Липецк, 01.01.2012 года, код подразделения 000-001. Зарегистрирована: г.Липецк, д.1,

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее- «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Жилое здание переменной этажности №№13, 13а с объектами соцкультбыта, подземной автостоянкой и многоуровневая гараж-стоянка №13/1 в 32-33 мкр. г. Липецка. 3 этап. Жилое здание №13 с объектами соцкультбыта подземной автостоянкой. (далее-Дом) – каркасное жилое здание переменной этажности (16,19 этажей), состоящее из двух блок-секций, общей площадью здания ориентировочно 17 839,7 (Семнадцать тысяч восемьсот тридцать девять целых семь десятых) кв. м., перекрытия – ж/б монолитные, наружные стены – газосиликатные блоки с облицовкой лицевым кирпичом, стены 1-го этажа с облицовкой керамогранитом, класс энергоэффективности – А, класс сейсмостойкости – 6, строящейся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 14198 (четырнадцать тысяч сто девяносто восемь) кв.м, кадастровый номер: 48:20:0043601:298, расположенном по адресу: Липецкая область, г. Липецк, 32-33 мкр, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании документов, указанных в п.2.2.1 настоящего договора, далее- «**Земельный участок**».

Объект долевого строительства (Квартира)-изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющие отдельный наружный выход, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Номер дома	Номер подъезда	Этаж	Номер квартиры	Номер квартиры на площадке	Количество жилых комнат	Площадь		
						комнат	помещений вспомогательного использования	лоджий, веранд, балконов, террас
13	1	6	001	1	2	34,9	37,9	1,2

Итого 1 (одна) квартира общей проектной площадью (с учетом площадей помещений вспомогательного назначения) ориентировочно **74,0 кв.м.**

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры) указывается в Приложении №1 к настоящему договору.

Проектирование и строительство Дома, включая Объекты долевого строительства, осуществляются Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством РФ порядке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее-Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 27.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

2.2.2. Разрешение на строительство Жилые здания переменной этажности №№ 13, 13а с объектами соцкультбыта, подземной автостоянкой и многоуровневая гараж-стоянка №13/1 в 32-33 мкр. г.Липецк. 3 этап. Жилое здание №13 с объектами соцкультбыта и подземной автостоянкой от 23 июня 2016 года №48 - 42 701 000 - 137- 2016, выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецк.

2.2.3. Договор аренды земельного участка №80 /18-СЮ от 18.01.2018 г.

2.2.4. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по следующему адресу www.interlip.ru.

2.2.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

2.3. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – четвертый квартал 2019 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 28.02.2020 года.

2.5. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок, после получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства указанный в п.1.1. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект

долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.4. Договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению.

3.2.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.2.7. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее указанного в п. 2.4. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, с соблюдением условий, указанных в ст. 6 настоящего Договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия строительства Дома, и в том числе Объектов долевого строительства (далее «Доля участия») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объекты долевого строительства произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объектов долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п.4.5. Договора.

3.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объекты долевого строительства принять Объекты долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения обязательств Участника долевого строительства согласно п.п.3.3.1.-3.3.2.,3.3.7 Договора.

3.3.4. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном налоговым законодательством РФ.

3.3.5. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен, и перегородок и иному другому изменению планировки, без согласия Застройщика.

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора.

3.3.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации Договора, полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия» согласно п. 4.4 настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и письменного согласия Застройщика.

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства составляет **35 000 (Тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек**, является окончательной, не подлежит изменению, и включает затраты Застройщика в сумме **33 000 (Тридцать три тысячи) рублей 00 копеек** на строительство Дома (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на оформление права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, в размере 2000 (две тысячи) рублей 00 копеек, которые включают в том числе: расходы на оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство и т.д. Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

4.2. Проектная площадь Объектов долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного назначения, соответствующая «Доле участия» Участника долевого строительства, составляет **74,0 кв.м.**

4.3. «Доля участия» Участника долевого строительства составляет **2 590 000 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек**, включая все налоги и сборы, и рассчитывается исходя из полной Инвестиционной стоимости 1 (одного) кв.м., помноженной на площадь Объекта долевого строительства.

4.4. Стороны устанавливают следующий порядок внесения денежных средств в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора – **2 590 000 (Два миллиона пятьсот девяносто тысяч) рублей, 00 копеек.**

4.5. Допускается расхождение площади квартиры, указанной в техническом (кадастровом) паспорте БТИ с площадью квартиры, указанной в п.4.2. Договора не более чем на 5%, при этом дополнительные расчеты между Сторонами не производятся, а стоимость Квартиры, установленная настоящим Договором, не подлежит изменению.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участники долевого строительства извещены и согласны с тем, что Объект долевого строительства передается со следующим объемом выполненных строительно-отделочных работ:

- Жилые помещения:
 - поверхность кирпичных стен оштукатурена;
 - потолки без отделки;
 - выполнена выравнивающая стяжка полов;
 - установлена входная металлическая дверь;
 - межкомнатные двери не установлены;
 - установлены оконные блоки, имеющие тройное остекление (двухкамерный стеклопакет), и оконные отливы из оцинкованной стали с ЛКП, подоконники не установлены;
 - установлены балконные двери, имеющие тройное остекление (двухкамерный стеклопакет).
- Балкон:
 - стены без отделки;
 - полы – стяжка;
 - балкон остеклен;
 - защитное ограждение оконных проемов балкона отсутствует.
- Коммуникации:
 - электроснабжение – выполнен ввод в квартиру с установкой узла учета электроэнергии;
 - отопление – выполнена разводка отопительной системы с установкой радиаторных обогревателей, трубы и радиаторы покрашены;
 - горячее и холодное водоснабжение – выполнена разводка системы горячего и холодного водоснабжения, обеспечивающая ввод в квартиру холодной и горячей воды, с установкой запорных кранов и приборов учета без приобретения и установки окончательных устройств (смесителей) и проводки к ним;
 - канализация – выполнена разводка системы канализации без приобретения, установки и подключения окончательных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним.

- Участнику долевого строительства передается комплект пожаротушения.

Приобретение и установка сантехнических приборов, ванны, унитаза, а также выполнение всех внутренних отделочных работ осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартир, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования,

входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

6. Передача объекта долевого строительства.

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

6.2. Передача Объектов долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4. настоящего Договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.6.5. настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, вручается Участнику лично под расписку.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Обеспечение выполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге принадлежащий Застройщику Земельный участок и строящийся на земельном участке Дом. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван в порядке, соответствующем законодательству РФ по инициативе Застройщика. При этом, Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога-земельный участок, сформированный непосредственно под Домом, и внести соответствующие изменения в настоящий договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом.

7.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права аренды Земельного участка в залог Банку.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения договора по соглашению Сторон, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику неустойку в размере 20 (двадцати) % от «Доли участия» определенной п. 4.3 настоящего договора, но не менее 150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии-в судебном порядке.

9.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с п. 4.4. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае систематического нарушения 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 Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок

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

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

11.2.1. Указ, распоряжение, постановление или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора.

11.2.2. Изменение земельного, градостроительного, и иного законодательства, регулирующего отношения сторон в рамках настоящего Договора, повлекшего за собой дополнительные согласования, изменения проектной документации, документации по вводу Дома в эксплуатацию.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону.

12.4. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

12.5. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6. Неотъемлемой частью Договора является Приложение №1 «Описание объекта долевого строительства».

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»

ООО «Интер»

ИНН 4824051995, КПП 482401001

398532, г. Липецк, ул. Шерстобитова

С.М., д. 8,помещение 5

р/с 40702810135000010781

в Липецком ОСБ № 8593 г.Липецка

БИК 044206604

к/с 30101810800000000604

Директор

_____ А.В. Постников

«Участник долевого строительства»

Иванов Иван Иванович,

паспорт серия 01 01 № 000001,

выдан Территориальным пунктом УФМС России по

Липецкой области в г.Липецк, 01.01.2012 года,

код подразделения 000-023. Зарегистрирована:

г.Липецк, д.1

_____ / _____ /

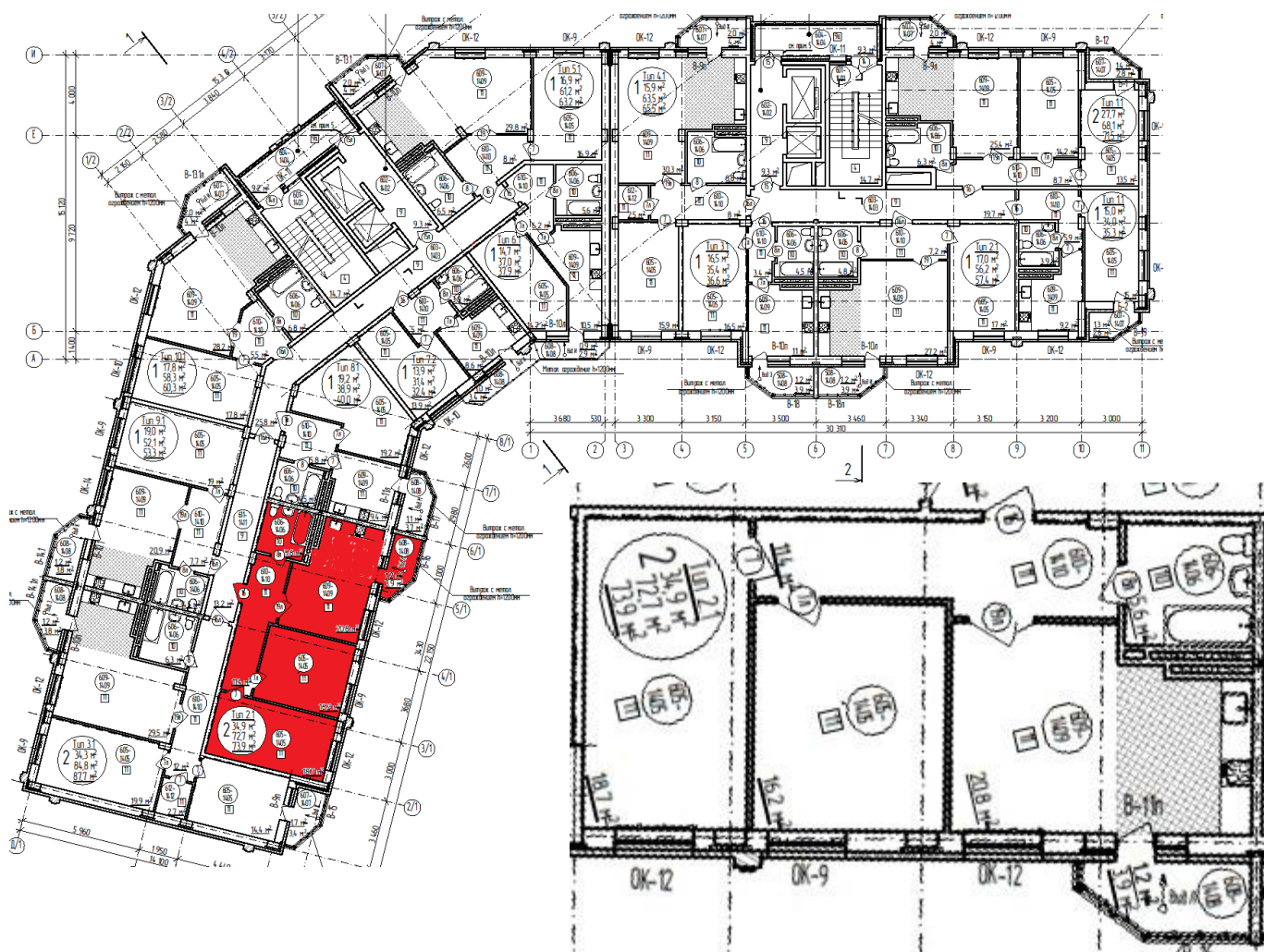
М.П.

Приложение №1

к Договору № 001/1/001

Участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.01.2018 г.

Номер дома	Номер подъезда	Этаж	Номер квартиры	Номер квартиры на площадке	Количество жилых комнат	Площадь			
						комнат	помещений вспомогательного использования	лоджий, веранд, балконов, террас	Общая
13	2	6	118	5	2	34,9	37,9	1,2	74,0



«Застройщик»

ООО «Интер»

Директор

_____ А.В. Постников

«Участник долевого строительства»

Иванов Иван Иванович

М.П.

