

ДОГОВОР № -- участия в долевом строительстве

г. Волгоград

-- сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дедал-Сервис», именуемое в дальнейшем «Заказчик-Застройщик», в лице генерального директора Емцева Михаила Федоровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданка РФ -----, дата рождения: -----г., место рождения: гор. -----, паспорт ----- № -----выдан отделом -----, код подразделения: -----, зарегистрированная по адресу: г. Волгоград, ул. -----, д.----, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – многоквартирный 9 (девяти) этажный дом, строительство которого ведется на земельном участке (кадастровый номер 34:34:070004:1629), расположенном по улице Никитина в квартале 07-03-004 в Кировском районе города Волгограда (адрес, присвоенный МБУ «Городской информационный центр»: г.Волгоград, улица Никитина, дом 125 а) ведёт *Заказчик-Застройщик*, с привлечением денежных средств *Участника долевого строительства*. Общая площадь дома – 13 989, 60 кв.м., класс энергоэффективности – класс В, сейсмостойкость – 6 баллов.

Объект долевого строительства (далее – Объект) – Квартира и общее имущество, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Общая площадь квартиры (жилого помещения) – суммарная площадь всех помещений Квартиры, включая площадь лоджий. Площадь лоджий учитывается в общей площади квартиры с коэффициентом $k = 0,5$.

Квартира находится в Доме на ---м этаже, имеет строительный номер № ---, состоит из ---й жилой комнаты. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Перечень общего имущества изложен в Приложении № 1 к настоящему договору.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Заказчик-Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Дедал-Сервис», свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № С-034-34-0219-34-280317 от 28.03.2017 г.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА, ГАРАНТИЯ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- разрешение на строительство №RU 34301000-178/К/15, выданное Администрацией Волгограда

03.07.2017г.;

- договор аренды земельного участка № 1198-В, заключенный 01.04.2014г. с Министерством по управлению имуществом Волгоградской области, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области 25.04.2014г. за №34-34-01/104/2014-236;

- проектная декларация, опубликованная на сайте www.дедал-с.рф 30.06.2015 г.

2.3. Заказчик-Застройщик гарантирует, что документы, необходимые для сдачи Дома в эксплуатацию будут предоставлены в Администрацию Волгограда не позднее 4 квартала 2017 года. Разрешение администрации гор. Волгограда на ввод дома в эксплуатацию будет подписано в сроки, установленные Администрацией гор. Волгограда. Заказчик-Застройщик не несет ответственности за срок издания Администрацией Волгограда Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в случае надлежащего и своевременного предоставления пакета документов для издания такого разрешения.

2.4. Заказчик-Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект в течение 3-х календарных месяцев с 31.12.2017 г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Заказчик-Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц (физических и /или/ юридических) построить Дом и после ввода Дома в эксплуатацию передать Объект Участникам долевого строительства, а Участника долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Объект в течение 7-и рабочих дней со дня получения сообщения от Заказчика-застройщика о завершении строительства Дома.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Обязательства по государственной регистрации прав собственности на квартиру принимает на себя участники долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость объекта долевого строительства – Квартиры строительный № -- общей площадью --,-- кв.м., в том числе площадь лоджий --,-- кв.м., включаемая в площадь квартиры с коэффициентом $k = 0,5$, жилой площадью --,-- кв.м., расположенной на ---м этаже, в осях «-----»;«-----», составляет -----(-----) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения Договора ----- (----- тысяч) рублей. Стоимость лоджий (---,0 кв.м.) рассчитывается с коэффициентом $k = 0,5$. В стоимость Объекта долевого строительства включена стоимость услуг Заказчика-Застройщика – 2,5 % от стоимости Объекта.

4.2. Окончательный общий размер взноса по настоящему договору определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая площадь квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с результатами обмеров БТИ. При расчете фактической общей площади квартиры, площадь лоджии указанная в паспорте БТИ рассчитывается с коэффициентом $k = 0,5$. Если площадь квартиры, указанная в техническом паспорте, отличается от площади, указанной в настоящем договоре, менее чем на 1,0 кв. м., перерасчет не производится.

4.3. Оформление кадастрового и технического паспорта БТИ на квартиру оплачивает Участник долевого строительства.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Участник долевого строительства производит оплату квартиры согласно приложению № 3 к настоящему договору. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату досрочно.
- 5.2. Уплата цены Договора производится путем внесения денежных средств в кассу Заказчика-Застройщика, или перечисления денежных средств на счет, указанный Заказчиком-Застройщиком.
- 5.3. Все изменения, предлагаемые Участником долевого строительства в части планировки Квартиры, качества отделки, устанавливаемого оборудования, связанные с отступлением от проекта и влекущие за собой увеличение расходов, производятся за счет Участника долевого строительства и оформляются дополнительным соглашением на основании сметных расчетов.
- 5.4. В течение семи рабочих дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию, Стороны, на основании обмеров БТИ, производят уточнение общей площади Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, и окончательные взаиморасчеты.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА-ЗАСТРОЙЩИКА

- 6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме.
- 6.2. Сообщать Участникам долевого строительства по их требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию в 4-м квартале 2017 года.
- 6.3. Передать «Участнику долевого строительства» по передаточному акту Квартиру в порядке, предусмотренном настоящим Договором. При этом Заказчик-Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче.
- 6.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению – на строительство Дома. Одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 7.1. Участник долевого строительства обязуется:
- выплачивать стоимость Квартиры в порядке, размерах и сроки, установленные в настоящем Договоре;
 - своевременно оформлять изменения и дополнения в рамках исполнения настоящего Договора;
 - в течение 7-и рабочих дней после получения сообщения Заказчика-Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче произвести окончательные взаиморасчеты, принять Квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире.
- 7.2. При наличии претензий к Квартире и после их устранения Заказчиком - Застройщиком Участник долевого строительства обязан в течение 7-и рабочих дней явиться к Заказчику-Застройщику для оформления документов.
- 7.3. Все расходы по содержанию Квартиры после подписания акта приема-передачи Квартиры несет Участник долевого строительства, в противном случае они будут выставлены Заказчиком-Застройщиком отдельным счетом.
- 7.4. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Заказчика-Застройщика.
- 7.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему

договору третьим лицам подлежит обязательной государственной регистрации.

7.6. При согласии Заказчика-Застройщика на уступку прав и/или/ перевод долга по Договору, новый Участник долевого строительства обязан в течение 5 дней после подписания соглашения о переуступке прав и/или/ переводе долга уведомить Заказчика-Застройщика.

8. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

8.2. Стороны при заключении данного договора исходят из того, что в объем финансирования, направляемого на строительство жилого дома, входит финансирование внутренней отделки Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, являющегося его неотъемлемой частью.

8.3. Внутренняя отделка помещений и комплектация Объекта долевого строительства сантехническими приборами и оборудованием согласованы сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору и выполняются в соответствии с проектной документацией.

8.4. Проведение Участником долевого строительства за свой счет работ по внутренней отделке Объекта долевого строительства, отличной от указанной в Приложении № 2, либо производство перепланировки до регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства не разрешается.

8.5. В случае если Объект долевого строительства построен Заказчиком-Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Заказчика-Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Заказчику-Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Гарантийный срок – пять лет со дня подписания передаточного акта. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование Объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого передаточного акта. Положения данного пункта применяются только в случае добросовестной и надлежащей эксплуатации Участниками долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии с действующими нормами и правилами, как самого Объекта, так и общего имущества, а так же установленного Заказчиком-Застройщиком оборудования, сантехнических приборов и материалов.

8.7. Заказчик-Застройщик оставляет за собой право вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП. В случае если вышеперечисленные изменения повлияют на срок окончания строительства, Заказчик-Застройщик обязан уведомить Участников долевого строительства о таком изменении сроков в порядке, установленном федеральным законодательством. Однако в любом случае срок передачи Объекта Участникам долевого строительства не превысит 6 календарных месяцев срока, указанного в пункте 2.3. настоящего Договора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора,

предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

9.2.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае неисполнения Заказчиком-Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок и существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

9.2.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим Федеральным Законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

9.2.3. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора по указанным выше основаниям Заказчик-Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 20 рабочих дней с даты расторжения договора.

9.3. Заказчик-Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в случаях:

- внесение Участником долевого строительства платежа с задержкой более чем на два месяца со дня, указанного в приложении № 3 к настоящему договору;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.4. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участники долевого строительства уплачивают Заказчику-Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Днем исполнения обязательства считается день внесения денежных средств в кассу Заказчика – Застройщика, или поступления денежных средств на счет, указанный Заказчиком – Застройщиком.

9.5. Настоящий Договор может быть изменен, или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

9.6. Возврат Заказчиком-Застройщиком денежных средств, полученных от Участников долевого строительства осуществляется путем перечисления этих денежных средств, на счет Участников долевого строительства, открытый в Банке.

9.8. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязанностей.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств

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

"Форс-мажор" означает:

- 1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится «Заказчик-Застройщик» или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, которые препятствуют выполнению обязательств по настоящему Договору;
- 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 4-х (Четырех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5-ти дней со дня таких изменений извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются его неотъемлемой частью.

13.4. Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Расходы по регистрации договора долевого участия в строительстве распределяются между Сторонами в соответствии с законодательством, действующим на момент подписания договора.

13.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, а один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

13.6. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается следующими способами:

13.6.1. В соответствии с законодательством земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства Дома в обеспечение исполнения обязательств Заказчика-Застройщика. Права Участника долевого строительства, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

13.6.2. Страхованием гражданской ответственности Заказчика-Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования («Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве» от 29 декабря 2016 г.

ООО «Страховая компания «Респект»), а также со сведениями о страховой организации (Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект»», ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574), которые размещены на сайте: www.respect-polis.ru.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью «Дедал - Сервис»

400007, РФ, г. Волгоград, ул. Вершинина,3А

ИНН 3442046310 КПП 344201001

р/с 40702810911150101376 в Отделении

№ 8621 Сбербанка России г. Волгоград

БИК 041806647

к/с 30101810100000000647

Участники долевого строительства:

-----.

Тел. 8-----

15. ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик-Застройщик

Генеральный директор

ООО «Дедал-Сервис»

_____ **М.Ф. Емцев**

Участник долевого строительства

_____ -----

Выписка из проектной декларации
«Многоэтажный жилой дом, расположенный по ул. Никитина в квартале 07-03-004
в Кировском районе гор. Волгограда.»

2.12. Состав общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства:

Наименование имущества	Количество (шт.)	Площадь помещений (м2)	Примечание
Лестницы	2	338,4	
Лифты, в том числе: Пассажирские	2 2 (630 кг.)	9,42	
Машинные отделения лифтов	2	37,4	
Лифтовые холлы	18	231,8	
Коридоры, вестибюли, тамбуры, мусорокамеры, подсобные помещения		1063,4	
Крыша	1	1 246,1	
Земельный участок с элементами благоустройства в том числе парковка на 54 мест	1	8 032,0	
Техподполье, в том числе: - помещение водомерного узла - насосная, индивидуальный тепловой пункт - ВРУ	1 1 1 1	1 063,3 40,3 30,7 12,6	
Комнаты уборочного инвентаря	1	4,6	

*- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Заказчик-Застройщик

М.Ф. Емцев

Участник долевого строительства

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к договору №-- от --.--.2017 г.

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Высота потолков в квартирах	2,70 м
2	Вид работ в квартирах. Инженерное обеспечение	<p>Выполняются следующие виды работ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Штукатурные работы. 2. Подготовка под полы (стяжка) 3. Установка окон из ПВХ со стеклопакетами. 4. Монтаж системы газоснабжения с установкой счетчика. 5. Установка входной двери в квартиру. 6. Электроразводка с установкой розеток и электропатронов. 7. Монтаж системы отопления. 8. Монтаж канализационных стояков с тройниками для самостоятельной установки сантехприборов Участником долевого строительства. 9. Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с заглушками (без установки сантехприборов, водоразборной арматуры и полотенцесушителей). 10. Установка счетчиков расхода горячей и холодной воды. 11. Установка счетчика электрической энергии. <p>Не устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> – санитарно-технические приборы с подводками, кранами, смесителями (мойки, умывальники, ванны, унитазы, душевые поддоны); – полотенцесушители; – межкомнатные двери. <ol style="list-style-type: none"> 12. Не выполняются работы по оштукатуриванию горизонтальных поверхностей откосов. 13. Не выполняется заделка швов в плитах перекрытия.
3	Вид работ в местах общего пользования	Выполняется полная отделка в местах общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, коридоры и т.д.)
4	Благоустройство	<p>Выполняется благоустройство в полном объеме:</p> <ul style="list-style-type: none"> Устанавливаются малые архитектурные формы. Выполняется озеленение. Устраиваются проезды, площадки, тротуары, парковка.

5	Другое	Водоснабжение, водоотведение от городских сетей. Теплоснабжение от городских сетей. Электроснабжение – от существующих сетей электроснабжения. Телефонизация – не выполняется. Кондиционирование – не выполняется. Устанавливаются телевизионные антенны. Материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич) Материал перекрытий: железобетон
---	--------	--

Заказчик-Застройщик

М.Ф. Емцев

Участник долевого строительства

ГРАФИК

внесения денежных средств гражданкой ----- в счет оплаты квартиры строительный №-----, расположенной на --м этаже в осях «-----»; «-----» многоэтажного жилого дома, расположенного по ул. Никитина в квартале 07-03-004 в Кировском районе гор. Волгограда.

Взносы	Сумма (руб.)	Дата (срок)
1-й взнос		Пять рабочих дней после окончания регистрации договора
Итого	-----	

Заказчик-Застройщик

М.Ф. Емцев

Участник долевого строительства
