

ДОГОВОР № Г-2-1

участия в долевом строительстве объекта «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке. Многоквартирное жилое здание №2 (стр.№18) с нежилыми помещениями и подземной парковкой»

г. Липецк

«12» мая 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компания Спецфундаментстрой» в лице директора ПУШИЛИНОЙ Марии Евгеньевны, действующего на основании Устава общества, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, с одной стороны и участник долевого строительства, зарегистрирована по адресу:., именуемая далее **ДОЛЕВИК**, с другой стороны заключили между собой настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.**ДОЛЕВИК** принимает участие в долевом строительстве объекта «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке. Многоквартирное жилое здание №2 (стр.№18) с нежилыми помещениями и подземной парковкой» и обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства, а **ЗАСТРОЙЩИК** построить своими силами и (или) с привлечением третьих лиц многоквартирный дом (Приложение №1) и обязуется передать **ДОЛЕВИКУ** после ввода в разрезе, порядке и на условиях, установленном настоящим Договором квартиру:

Назначение:	жилое помещение
Этаж	
общая площадь	
количество комнат	
количество лоджий	
Количество помещений вспомогательного назначения	
Номер квартиры	

Площадь квартиры включает в себя площади, занятые внутренними перегородками.

Квартира с частичной отделкой (пластиковые окна с подоконниками, простая входная дверь, отопление – в объеме проекта, стяжка на полу, кирпичные стены внутри квартиры оштукатурены, подвод холодной и горячей воды без поквартирной разводки, без сантехнического оборудования, без полотенцесушителя, без эл. плиты, эл.технические работы, с остеклением лоджии, с домофоном). В жилом доме не будет установлен общедомовой мусоропровод.

1.2. **ДОЛЕВИК** из своих материалов и за свой счет производит следующие работы:

- чистовую отделку квартиры, устройство полов, установку межкомнатных дверей, установку сантехнического оборудования, установку эл. плиты.

2.ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1.Закон РФ от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

2.2. Права **ЗАСТРОЙЩИКА** на земельный участок: *Договор аренды земельного участка от 10.01.2022 г. Кадастровый номер 48:20:0027311:241. Общая площадь земельного участка – 4126 кв.м.*

2.3. Разрешение на строительство № 48-42 701 000-12-2022 от 28.03.2022г. выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.

2.4. Проектная декларация размещена на сайте наш.дом.рф

3.ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стоимость 1 м2 общей площади составляет **рублей.**

3.2. Стоимость квартиры фиксированная и составляет **рублей, без НДС.**

В стоимость объекта строительства включена сумма возмещения затрат на строительство объекта и стоимость услуги **ЗАСТРОЙЩИКА**. Экономия средств долевого строительства, определяемая по окончанию строительства дома, остается в распоряжении **ЗАСТРОЙЩИКА** и является вознаграждением, связанным с выполнением функций **ЗАСТРОЙЩИКА**.

3.3. **ДОЛЕВИК** для финансирования строительства жилого дома обязуется перечислить денежные средства на специальный эскроу-счет:

- сумма в размере – за счет собственных средств в течение 5 (пяти) дней после государственной регистрации договора;

3.4. Долевик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета долевого (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонент:

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Компания Спецфундаментстрой»

Депонируемая сумма: Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до в порядке, предусмотренном п. 3.3. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Одним из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства является размещение их денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

3.5. При неисполнении ДОЛЕВИКОМ п.3.3. окончательная стоимость квартиры подлежит корректировке с учетом изменения ценообразующих факторов.

3.6. СТОРОНЫ констатируют, что инвентарная площадь КВАРТИРЫ по справкам органа, осуществляющего технический учет объектов недвижимости, в расчет суммы внесенных Долевином денежных средств в строительство Жилого дома СТОРОНАМИ не принимается, и СТОРОНЫ не будут иметь друг к другу материальных и финансовых претензий в случае расхождения общей проектной площади с данными органа, осуществляющего технический учёт объектов недвижимости.

3.7. Договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации оплачивает Долевик.

4.СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

4.1. Начало – со дня государственной регистрации настоящего договора.

Окончание - по фактическому исполнению обязательств сторонами. Датой сдачи Жилого дома в эксплуатацию является дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 28 октября 2024 года. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. В подобной ситуации Стороны обязуются оформить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Время, затраченное на оформление дома в ТСЖ и Управляющей компании, в срок исполнения договора не входит.

5.ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Долевик вправе:

-потребовать устранения недостатков в разумный срок, если квартира построена с отступлениями от условий договора;

-после уведомления (посредством почтовой или телефонной связи) принять квартиру по акту приема-передачи в 7-дневный срок со дня получения сообщения от Застройщика;

- Долевик оплачивает Застройщику затраты на тепло- и электроэнергию по установленным тарифам и по нормативам для населения с момента подписания акта приема-передачи и до момента заключения Долевином договора с управляющей организацией на обслуживание которой передается объект, при

условии, что Долевик намеренно не уклонится от подписания акта приема-передачи и договора с управляющей и ресурсоснабжающими организациями.

5.2. Участник долевого строительства вправе предъявить Претензии по качеству выполняемых работ до подписания передаточного акта.

5.3. Долевик ознакомлен с проектной декларацией.

5.4. Долевик обязан:

Своевременно производить оплату суммы, указанную в п.3.3. настоящего договора.

5.5. Застройщик имеет право:

- вносить изменения в проектно-сметную документацию на Жилой дом (в том числе в части, касающейся Квартиры). При этом Застройщик письменно уведомляет об этом Долевика;
- не передавать Квартиру до полного погашения Долевином задолженности перед Застройщиком по настоящему договору. Удержание квартиры до момента исполнения Долевином всех обязательств по договору не влечет ответственности Застройщика за просрочку исполнения своих обязательств перед Долевином;
- досрочно исполнить свои обязательства.

5.6. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

- в срок до 30 декабря 2024 года после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Долевику Квартиру по акту приема-передачи при условии полной оплаты Долевином стоимости квартиры и все необходимые документы для дальнейшей регистрации его права собственности на квартиру, включая «Инструкцию по эксплуатации квартиры в многоквартирном жилом доме»;
- осуществлять строительство жилого дома в соответствии с правилами застройки, проектно-сметной документацией, с соблюдением установленных строительных норм и правил.
- обеспечить подключение строительного объекта к инженерной инфраструктуре и передать от имени всех ДОЛЕВИКОВ вновь построенные инженерные сети на баланс специализированных эксплуатирующих организаций.

5.7. ЗАСТРОЙЩИК и Долевик несут ответственность за неисполнение своих обязательств по договору.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (п.3.3. настоящего договора) Долевик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном ст. 6 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 Российской Федерации»

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств Договору.

5.8. В случае наличия замечаний по объему выполненных работ в квартире ДОЛЕВИК должен предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ перечень замечаний, которые устраняются в согласованные сторонами сроки. После устранения указанных замечаний ДОЛЕВИК в 5-дневный срок подписывает акт приема-передачи квартиры для оформления им права собственности на квартиру.

5.9. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки в случае, если ДОЛЕВИКОМ производилась перепланировка либо замена конструкций в квартире. В случае самовольной переделки системы отопления, водоснабжения, канализации, пробивки проемов в любой стене или иных изменений в квартире до государственной регистрации права собственности ДОЛЕВИК компенсирует ЗАСТРОЙЩИКУ все понесенные в связи с этим убытки и уплачивает штраф в размере 10% от стоимости квартиры.

5.10. Обязательства Застройщика и Долевика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи и с момента уплаты Долевином денежных средств в полном объеме.

5.11. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня

подписания первого передаточного акта или иного документа в соответствии с положениями части 5.1. статьи 7 Федерального закона 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 Российской Федерации».

5.12. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.13. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у Долевика (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства многоэтажного жилого здания, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по совместной инициативе ЗАСТРОЙЩИКА и ДОЛЕВИКА.

Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются по согласованию сторон.

6.2. Все неурегулированные настоящим договором вопросы решаются в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями) и действующим на территории РФ Законодательством.

6.3. Застройщик и Долевик обязаны незамедлительно уведомить Банк о намерении расторгнуть настоящий Договор, а также письменно проинформировать Банк о факте расторжения договора не позднее рабочего дня, следующего за днем расторжения Договора.

7. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС.

ЗАСТРОЙЩИК: Общество с ограниченной ответственностью « Специализированный застройщик «Компания Спецфундаментстрой» (ООО «СЗ «Компания Спецфундаментстрой»)

Юридический адрес: г. Липецк, ул. Первомайская, д.37,офис 3 помещение 4

Почтовый адрес: 398059 г. Липецк ул. Первомайская, д.37, офис 3 помещение 4

р/счет 40702810735000013078 Липецкое отделение № 8593 ПАО Сбербанк г. Липецк

ОГРН 1194827015261 к/счет 30101810800000000604

ИНН 4826142101, КПП 482601001, БИК 044206604

Тел. 77-46-01, 77-45-93

ЗАСТРОЙЩИК:

Директор

ДОЛЕВИК:

_____ М.Е. Пушилина

Приложение №1

К договору участия в долевом строительстве

№ Г-2- от «» 2022г.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

**Объекта: «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке.
Многоквартирное жилое здание №2 (стр.№18) с нежилыми помещениями и
подземной парковкой»**

Вид:	Многоквартирные жилые здания
Назначение	Жилое
Количество этажей	17
Площадь жилого здания	10850 кв.м., в т.ч. площади: подземной парковки-828.4 кв.м., нежилых помещений-544.26 кв.м.
Наружные стены	Двухслойные: внутренний слой из газосиликатных блоков, наружный- облицовочный кирпич
Полэтажные перекрытия	Плиты многопустотные железобетонные
Класс энергоэффективности	А +
Сейсмостойкость	5 и менее

Застройщик:

Долевик:

Директор
ООО СЗ «Компания Спецфундаментстрой»

_____ М.Е. Пушилина

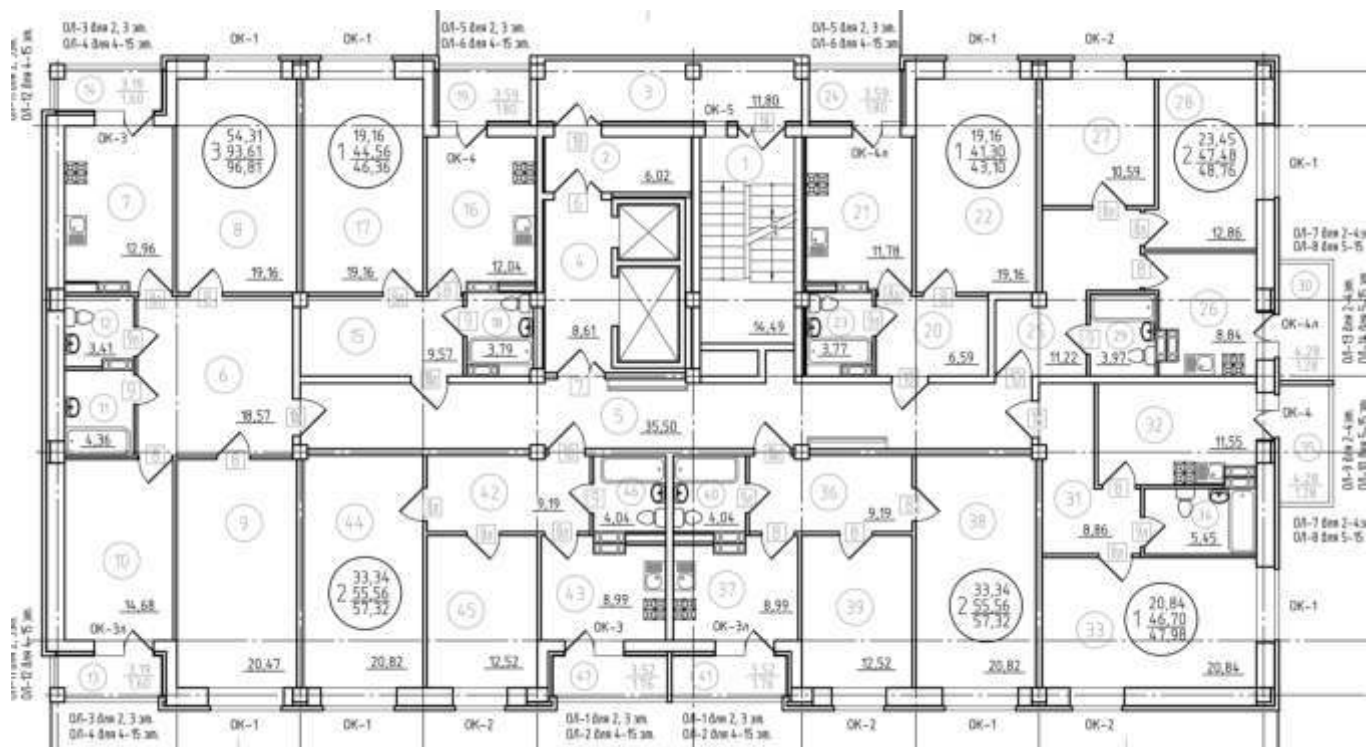
Схема квартиры к договору № Г-2- от «» 2022г.

объекта «Группа жилых домов по ул. Газина в г. Липецке. Многоквартирное жилое здание №2 (стр.№18) с нежилыми помещениями и подземной парковкой»

Квартира №

квартира на этаже

Общая площадь – кв.м.



Застройщик:

Долевик:

Директор
ООО «СЗ «Компания Спецфундаментстрой»

М.Е.Пушилина