

## Договор № .../Г80г-IV

### участия в долевом строительстве жилья

город Вологда

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «ТК Групп»** в лице директора Николаевой Галины Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданка Российской Федерации**, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

#### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «**Участник долевого строительства**» - участник долевого строительства, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для возведения многоквартирного дома на основании настоящего договора.

1.2. «**Застройщик**» - юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок по адресу: Вологодская область, г. Вологда, ул. Гагарина, зарегистрированный под кадастровым номером 35:24:0401013:2840, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости под № 35:24:0401013:2840-35/001/2018-12 от 12.02.2018,

и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для возведения на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство №35-35327000-80-2019 от 01.10.2019 (взамен разрешения № 35-35327000-237-2017 от 23.11.2017, № 35-35327000-274-2016 от 18.11.2016) выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды.

1.3. «**Многоквартирный дом**» - 16-ти секционный 1645-квартирный жилой дом переменной этажности (14, 16) с техподпольем и чердаком, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», г. Вологда, ул. Гагарина, дом № 80а, возведение которого осуществляется Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Основные характеристики:** многоквартирный дом, общей площадью 105 992,35 кв.м., материал наружных стен — кирпич, материал поэтажных перекрытий — железобетонные плиты, класс энергоэффективности - «С», класс сейсмостойкости — согласно СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» расчетная сейсмическая интенсивность для данного района составляет менее 6 баллов. Разработка специальных конструктивных мероприятий по сейсмостойкости не требуется.

1.4. «**Квартира**» - объект долевого строительства в виде:

- ...квартиры № ... по проекту, общей площадью ... кв.м, жилой площадью ... кв.м, вспомогательной площадью ... кв.м., назначение — жилое помещение, в том числе балкон/лоджия площадью ... кв. м. Квартира расположена на ... этаже в ... подъезде корпуса 1 (подъезды №1-4), подлежащей передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящая в состав указанного многоквартирного дома.

#### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц обеспечить возведение многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать в собственность Участнику долевого строительства:

- ...квартиру № по проекту, общей площадью ... кв.м, жилой площадью ... кв.м, вспомогательной площадью ... кв.м., назначение — жилое помещение, в том числе балкон площадью ... кв. м. Квартира расположена на ... этаже в ... подъезде корпуса 1 (подъезды № 1-4) в 16-ти секционном 1645-квартирном жилом доме переменной этажности (14, 16) с техподпольем и чердаком, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», г. Вологда, ул. Гагарина, дом № 80а, а Участник долевого строительства обязуется направить денежные средства, в порядке и сроки, установленные настоящим договором и принять Квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. . Застройщик обязан создать многоквартирный дом, ввести его в эксплуатацию не позднее

1 августа 2025 года (4 очередь строительства - подъезды № 1-4). Застройщик вправе создать многоквартирный дом, ввести его в эксплуатацию и передать объект долевого строительства досрочно.

2.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства в течение 45 рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома, по акту приема-передачи полностью оплаченные им Квартиры, указанные в пункте 1.4. настоящего договора.

2.4. В случае, если возведение многоквартирного дома не может быть завершено в указанный в пункте 2.2. настоящего договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.5. Стороны установили, что допускается отклонение площади Квартир, определенной по результатам технической инвентаризации, от площади, указанной в пункте 1.4. настоящего договора.

В указанном случае стороны производят соответствующие расчеты по доплате или возврату суммы.

2.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

3.1. Для создания Квартир Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежные средства (цена договора) в сумме ... ( ) **рублей 00 копеек** (без учета НДС).

3.2. Цена договора является окончательной, изменению не подлежит.

3.3. Оплата цены договора производится в безналичном порядке в течение 3 (трех) рабочих дней, но не ранее дня регистрации настоящего договора.

3.4. В цену договора, указанную в пункте 3.1. настоящего договора, не включаются следующие расходы, которые Участник долевого строительства дополнительно оплачивает Застройщику: затраты не предусмотренные сметой на момент получения разрешения на строительство, по технической инвентаризации многоквартирного дома и находящихся в нем жилых и нежилых помещений; затраты по проведению лабораторных исследований при сдаче дома в эксплуатацию, а также в случае возникновения затрат за подключение к инженерным сетям. В общей сложности расходы, указанные в настоящем пункте, не должны превышать трех процентов цены договора. Указанные расходы оплачиваются Участником долевого строительства без дополнительного письменного согласования, в десятидневный срок после получения письменного требования Застройщика.

3.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по получению технического плана и государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.6. Все виды отделочных и ремонтных работ, связанных с обустройством и ремонтом Квартиры, выполняются Участником долевого строительства за свой счет после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности на Квартиру.

3.7. Все изменения в проектной документации, выполненные по письменной заявке Участника долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

3.8. С момента подписания акта приема-передачи квартиры, Участник долевого строительства самостоятельно несет все коммунальные и иные расходы, связанные с эксплуатацией квартиры, а также осуществляет оплату расходов по техническому и коммунальному обслуживанию многоквартирного дома, затраты, связанные с передачей инженерных сетей на баланс эксплуатирующим службам города.

### **4. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ**

4.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о готовности Квартиры к передаче. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления обязан принять Квартиру по акту приема-передачи. Квартира передается с частичной внутренней отделкой, которая включает в себя следующие виды работ: стены-штукатурка, полы-цементная стяжка; потолки: заделка и перетирка рустов без перетирки потолков; электротехнические работы; теплоснабжение с установкой

радиаторов отопления; водоснабжение и канализация без установки сантехнического оборудования; установка входных дверей, окон.

В случае выполнения Застройщиком работ по настилу линолеума, застеклению лоджий и балконов, затраты компенсирует Участник долевого строительства.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Застройщик имеет право:

5.1.1. Требовать от Участника долевого строительства исполнения обязательств по оплате цены договора на условиях и в порядке, установленном настоящим договором.

5.1.2. Требовать от Участника долевого строительства исполнения обязательств по приемке Квартиры.

5.1.3. Оставлять в своем распоряжении разницу между ценой договора и фактическими затратами на строительство.

5.1.4. Перенести срок выполнения работ по благоустройству на ближайший благоприятный климатический период, следующий за моментом ввода объекта в эксплуатацию (согласно п.п. 5.6, 5.9 СП 68.13330.2017).

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для получения выписки из технического паспорта и регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. Участник долевого строительства имеет право:

5.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе возведения многоквартирного дома.

5.3.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему договору.

5.4. Участник долевого строительства обязан:

5.4.1. Добросовестно выполнять принятые обязательства по настоящему договору.

5.4.2. Не производить самостоятельно без согласования с Застройщиком никаких действий с Квартирой по настоящему договору, в том числе работ по перепланировке и т.д. - до момента подписания акта приема-передачи.

5.4.3. Осуществить приемку Квартиры по акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 4.2.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора.

6.2. В случае, если Квартира будет создана Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) вышеуказанных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить к Застройщику требования в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет. Гарантийный срок 3 года на технологическое и инженерное оборудование. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 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" неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения срока, указанного в пункте 4.2 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

7.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участником долевого строительства, Застройщик вправе перенести срок передачи квартиры на соответствующее количество дней просрочки платежей.

7.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.6. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

7.7. В случае если Участник долевого строительства не исполняет свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право расторгнуть Договор в соответствии с действующим законодательством и перечислить денежные средства за вычетом неустоек, предусмотренных в Договоре, в счет исполнения Участником долевого строительства обязательств по договору.

## **8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

8.1. Споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются путем переговоров.

При отсутствии согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в суд.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Условия договора могут быть изменены по взаимному соглашению сторон. Все согласованные изменения и дополнения оформляются в письменной форме, вступают в силу после подписания их сторонами и регистрации в соответствующих государственных органах и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. При этом, в случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства и при надлежащем исполнении Застройщиком своих обязательств по договору, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им по настоящему договору денежные средства за вычетом фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с выполнением Застройщиком настоящего договора. Сроки возврата Застройщиком внесенных Участником долевого строительства денежных средств устанавливаются сторонами в Соглашении о расторжении договора.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляются по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством РФ.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом согласие оформляется путем подписания Застройщиком договора уступки прав требования, подпись скрепляется печатью, а при первой уступке прав требования по настоящему договору, Застройщик является третьей стороной в договоре уступки прав, подписывает его, подпись скрепляется печатью, а также участвует в государственной регистрации такого договора и получает соответствующую расписку органа, осуществляющего государственную регистрацию. В противном случае договор уступки является недействительным и не будет являться основанием для исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору третьим лицам. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

10.4. В случае переуступки прав требования по настоящему договору третьим лицам, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику затраты, связанные с переоформлением договорных отношений, в размере 15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей.

## 11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по договорам являются:

- залог в порядке, предусмотренном п.1.,2.,3. ст. 13 Федерального Закона № 214 от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- отчисления в компенсационный фонд защиты дольщиков.

11.2. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи.

11.3. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что ознакомлен с разрешением на строительство, проектной декларацией, свидетельством о праве собственности на земельный участок, лицензией Застройщика, информацией о Застройщике, информацией о проекте строительства, технико-экономическим обоснованием проекта строительства многоквартирного дома, заключением государственной экспертизы проектной документации.

11.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.5. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части первой статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.6. Настоящий договор составлен в тринадцати экземплярах: один для Застройщика, одиннадцать для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7. Обо всех изменениях почтовых, платежных и иных реквизитах стороны обязаны извещать друг друга в течение десяти дней.

Приложение: копия планировки квартиры – 1 экз.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ТК Групп»**

150001, г. Ярославль, ул. Карабулина, д. 33/72, оф. 503, пом. 12

ИНН 7604327770 ОГРН 1177627020702

КПП 760401001

Р/сч. 40702810684800000018

Ф.ОПЕРУ Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге

К/сч. 30101810200000000704

БИК 044030704

Директор ООО «ТК Групп» \_\_\_\_\_ Г.В. Николаева

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**