

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 приведенной площадью ... кв.м, жилой площадью ... кв.м, вспомогательной площадью ... кв.м., назначение — жилое помещение, в том числе балкон/лоджия площадью ... кв. м. с коэффициентом 0,3 (балкон)/0,5 (лоджия). Квартира расположена на ... этаже в ... подъезде (секция №...) корпуса 1 (секции №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 приведенной площадью ... кв.м, жилой площадью ... кв.м, вспомогательной площадью ... кв.м., назначение — жилое помещение, в том числе балкон/лоджия площадью ... кв. м. с коэффициентом 0,3 (балкон)/0,5 (лоджия). Квартира расположена на ... этаже в ... подъезде (секция №...) корпуса 1 (секции № 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 - секции № 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, если Участник долевого строительства в срок, предусмотренный п.4.2 настоящего договора (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не приступил к приемке Объекта или иным образом уклоняется от приемки Объекта, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) календарных месяцев со дня окончания указанного срока составить односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника долевого строительства.

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 по оплате цены договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее, чем 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. При неисполнении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

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 настоящему договору третьему лицу допускается только после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, в порядке, установленном

законодательством РФ. При этом подтверждением надлежащего уведомления Застройщика о состоявшемся переходе прав требования, необходимым в соответствии с п.3 ст.382 Гражданского кодекса РФ, является подпись полномочного представителя Застройщика, поставленная в договоре уступки прав требования, и скрепленная печатью Застройщика. В противном случае, договор уступки прав является недействительным и не будет являться основанием для исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору третьим лицам. Расходы по государственной регистрации договора уступки прав требования несет Участник долевого строительства и(или) новый Участник долевого строительства.

10.2. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Согласно ч.10 ст.48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария). Для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве также необходимы:

- 1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;
- 2) справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

При уступке прав требований по Договору к новому участнику долевого строительства, с момента государственной регистрации договора, на основании которого производится уступка, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору, заключенному прежним участником долевого строительства.

11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Способами 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. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства.

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. 40702810112000007690
Вологодское отделение №8638 ПАО Сбербанк
К/сч. 30101810900000000644 БИК 041909644

Директор ООО «ТК Групп» _____ Г.В. Николаева

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: