

ДОГОВОР № 51-_____
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого здания №51 со встроенно-пристроенными
помещениями (51a) ,
3 этап строительства в микрорайоне «Университетский» Жилой комплекс

г. Липецк

_____ 2017 года

Акционерное общество "Ремстройсервис", именуемое в дальнейшем "застройщик", в лице генерального директора Соловьева Алексея Ивановича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем "участник долевого строительства", с другой стороны, заключили между собой договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого здания №51 со встроенно-пристроенными помещениями (51a), 3 этапа строительства в микрорайоне «Университетский» Жилого комплекса.

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 По договору участия в долевом строительстве (далее – договор) застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирное жилое здание №51 со встроенно-пристроенными помещениями (51a), 3 этапа строительства в микрорайоне «Университетский» Жилого комплекса, расположенное по адресу: Липецкая область, г. Липецк, микрорайон «Университетский», Советский округ (далее – многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного жилого дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в сроки, указанные в договоре, и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Основные характеристики Жилого дома

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	21,26
Общая площадь	50525,41 кв. м.
Материал наружных стен	Газосиликатные блоки, утепление, полимерное покрытие, так называемый «вентилируемый фасад»
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	отсутствует

1.2 Основные характеристики объекта долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	
Блок-секция	
Номер квартиры (условный)	
Этаж	
Общая площадь, м ²	
Количество комнат	
Количество помещений вспомогательного использования	
Количество лоджий (веранд, балконов, террас)	
Площадь комнат, м ²	

Площадь помещений вспомогательного использования, м ²	
Площадь лоджий, м ²	

Нумерация квартиры является условной и уточняется после проведения технической инвентаризации органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости.

Верным и окончательным следует считать порядковый номер квартиры, размер общей площади, а также почтовый адрес многоквартирного жилого дома, указанные в передаточном акте, подписанном сторонами без заключения в этой части дополнительного соглашения.

1.3 Объект долевого строительства подлежит передаче участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.4 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.

1.5 Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве участник долевого строительства обязан по требованию Застройщика явиться в назначенное время в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области. Стороны несут расходы по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с действующим законодательством. Указанные расходы не входят в цену договора, предусмотренную п.3.1.настоящего договора.

Участник долевого строительства несет расходы, связанные с уплатой государственной пошлины в случае расторжения уже зарегистрированного договора по инициативе участника долевого строительства или в связи с невыполнением участником долевого строительства условий договора долевого участия.

1.6 Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный срок исчисляется с момента подписания первого передаточного акта по любому из объектов долевого участия, входящих в состав многоквартирного дома.

1.7. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения заключен с Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ», почтовый адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29 (ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188), имеющим лицензию на осуществление страхования СИ № 3492 от 19.01.2016 г.) и удовлетворяющей требованиям ст. 15.2 Федерального закона 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».

1.8 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.

По окончании строительства многоквартирного дома земельный участок, на котором расположен Объект долевого строительства передается в общую совместную собственность участников долевого строительства с целью последующей эксплуатации Объекта долевого строительства.

II. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1 Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией. Состояние объекта долевого строительства на момент передачи стороны согласовали в п.2.5. настоящего договора.

Датой сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию является дата получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Застройщик обязан сдать в эксплуатацию многоквартирный жилой дом не позднее 17 декабря 2018 года. Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

2.2 Участник долевого строительства обеспечивает финансирование строительства многоквартирного дома и содействует практической реализации настоящего договора.

Участник долевого строительства осуществляет также финансирование строительства наружных инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства, необходимых для обслуживания жилого дома, состоящих из:

1) Электроснабжение:

Проектируемое электроснабжение представляет собой :

-две двухтрансформаторные подстанции №56,59;

-сеть высоковольтного напряжения , длиной 300м, марки ААШВ-10, сечением 3х(1х240/25)мм².

-электрический кабель от трансформаторных подстанций №56,59 , питающий потребителя, марка АВВБШВ-1, сечением 4х150мм - длина 2км,
4х120мм - длина270м,
4х95мм- длина740м,
4х70мм- длина270м.

2)Тепловые сети:

Проектируемые тепловые сети подключаются от существующей тепловой сети d710мм.

Тепловая сеть проектируется из стальных труб с ППУ,

d 273мм - длина проектируемой сети 400м,

d 219мм - длина проектируемой сети 220м,

d 159мм - длина проектируемой сети 350м,

d 133мм - длина проектируемой сети 60м,

d 108мм - длина проектируемой сети 250м,

d 76мм - длина проектируемой сети 100м,

d 57мм - длина проектируемой сети 100м.

3)Водопотребление:

Водопотребление осуществляется от существующей водопроводной сети d500мм.

-длина сети водопровода 678м, труба ПЭ80SDR17-225x13.4 по ГОСТ18599-2001 (питьевая)

-длина сети водопровода 23м, труба ПЭ80SDR17-110x6,6 по ГОСТ18599-2001 (питьевая)

-длина сети водопровода 18м, труба ПЭ80SDR17-63x3,8 по ГОСТ18599-2001 (питьевая)

Для обеспечения пожаротушения, водопроводная сеть проектируется закольцованной.

4) Водоотведение:

Водоотведение проектируется в существующую канализационную сеть d300мм, трубы чугунные.

- длина проектируемой сети 56м, трубы чугунные , d150мм.

Сумма финансирования строительства инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства входит в цену договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора.

Сумма финансирования строительства инженерно-коммуникационных сетей и

сооружений на них, объектов благоустройства входит в цену договора, указанную в п. 3.1 настоящего договора.

2.3 Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые участником долевого строительства по договору, исключительно для строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

2.4 При условии полной оплаты объекта долевого участия в 6-ти месячный срок после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома застройщик обязан передать участнику долевого строительства указанный в п.1.2 настоящего договора объект долевого строительства по передаточному акту, а участник долевого строительства обязан принять его в этот же срок.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный договором срок, застройщик по истечении двух недель с момента окончания данного срока вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

2.5. Участник долевого строительства производит прием объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.4 настоящего договора без чистовой отделки (выполнена гипсовая штукатурка на бетонных стенах и стенах из газосиликата, кроме бетонных стен сан. узла, стен лоджии и стен из гипсокартона (гипсоволокна); выполнено отверстие под разводку водопровода и канализации в стене сан. узла; выполнена разводка водопровода и канализации (без установки сантехнических приборов); выполнена система отопления и вентиляции; выполнены электромонтажные работы без светильников, без установки электрической плиты; установлены приборы учета; установлена входная дверь, без внутренних дверей; выполнены откосы на окнах, установлены подоконные доски; выполнена цементно-песчаная стяжка на полу, кроме лоджии).

Внутридомовой мусоропровод не устанавливается.

2.6. Участник долевого строительства своевременно оплачивает расходы по техническому обслуживанию многоквартирного дома соразмерно общей площади квартир, выделяемых участнику долевого строительства, с момента подписания передаточного акта.

2.7. Участник долевого строительства не возражает против безвозмездной передачи наружных инженерных сетей и объектов благоустройства в муниципальную собственность и собственность соответствующих эксплуатирующих организаций.

Расходы по передаче не включены в цену договора и в случае необходимости оплачиваются участником долевого строительства дополнительно. Для совершения указанных действий участник долевого строительства обязан в 2-х недельный срок с момента составления передаточного акта о передаче объекта долевого строительства предоставить застройщику все необходимые документы, включая нотариальную доверенность.

2.8. После подписания передаточного акта и до регистрации права собственности на квартиру участник долевого строительства обязуется не производить никаких перестроек в квартире (перепланировку, снос стен и перегородок, установку решеток, остекление, переустройство коммуникаций) без письменного согласования с Застройщиком.

III. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1 Цена договора составляет _____ рублей 00 копеек (_____ рублей 00 копеек). Также в цену договора включается стоимость строительства общего имущества многоквартирного дома, инженерных сетей и сооружений на них, объектов благоустройства. Цена договора является окончательной и не подлежит изменению.

В цену договора не входят расходы участника долевого строительства, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, соглашений к нему и другие расходы, неуказанные в п.3.1. договора.

3.2 Участник долевого строительства производит оплату суммы, указанной в

п.3.1 настоящего договора, на расчетный счет или в кассу застройщика в течение пяти рабочих дней после государственной регистрации Настоящего Договора.

3.3. В случае нарушения установленного п.3.2. настоящего договора срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.4. В случае просрочки внесения платежа, указанного в п.3.2. более чем на три месяца, застройщик вправе односторонним порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном законом.

В этом случае Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения убытков, возникших в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре и ценой указанной в договоре, заключенном взамен прекращенного договора согласно ст. 393.1 ГК РФ.

3.5. После окончания строительства и получения материалов ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» уточняется фактическая площадь квартир, в том числе площадь не отапливаемых помещений без учета понижающих коэффициентов, выделяемой участнику долевого строительства. Уточнение площади квартир, в том числе площадь не отапливаемых помещений без учета понижающих коэффициентов, не влечет перерасчет цены договора по фактической площади квартир, в том числе площадь не отапливаемых помещений без учета понижающих коэффициентов по обмерам ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация».

3.6. В случае обращения Участника долевого строительства к Застройщику с просьбой о расторжении настоящего договора по основаниям, не связанным с нарушением Застройщиком своих обязательств по договору, Участник долевого строительства обязан:

-компенсировать Застройщику расходы, связанные с осуществлением страхования, государственной регистрацией настоящего договора и соглашений к нему.

-выплатить Застройщику штраф в размере 2 (два) процента от цены договора.

IV. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законом и договором неустойки (штрафы, пени).

4.2. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

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

-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.

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

V. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1 Настоящий договор заключается сторонами на добровольной основе. Претензий по цене договора и порядку расчета с застройщиком у участника долевого строительства не имеется.

5.2 Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, разрешаются по согласованию сторон. В случае невозможности урегулирования спора мирным путем, он подлежит рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством.

5.3 Договор составлен в 3-х экземплярах. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

5.4 Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение трех дней письменно извещать друг друга.

5.5 Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

5.6 Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

VI. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1 Система мусороудаления предусматривается через контейнеры на площадке для сбора бытовых отходов.

VII. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Ремстройсервис»

398016, г. Липецк, ул. Космонавтов 26/1

ИНН 4826044520

КПП 482601001

Р/с 40702810602930002034 в

АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва

К/с 30101810200000000593

БИК 044525593

Тел. 8 (4742) 51-63-93

Генеральный директор

АО «Ремстройсервис»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Соловьев А.И.