

**ДОГОВОР № ____/2019-Трл-Б1
О ДОЛЕВОМ УЧАСТИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Город Иркутск

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью СК «Стройреконструкция», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Степанова Леонида Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО _____ **г.р** (паспорт _____, выдан _____ зарегистрированный по адресу: _____), именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является долевое участие в строительстве объекта долевого строительства (далее «Объект»), входящего в состав объекта строительства «Группа многоквартирных жилых домов с офисными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г.Иркутск, ул.Трилисера», расположенного на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000021:32041 площадью 8383 кв.м.
- 1.2. Характеристики дома: жилой, шестнадцатизэтажный (включая подвальный этаж), общей площадью 7738,7 кв.м, наружные стены- монолитная железобетонная плита, облицованная мелкоштучными каменными материалами; поэтажные перекрытия – монолитная железобетонная плита.
- 1.3. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить указанную в Приложении №1 цену договора и принять объект.
- 1.4. Характеристики объекта изложены в п.2.1.2 Договора.

2. Формы участия сторон

2.1. Формы участия «Застройщика»:

- 2.1.1. «Застройщик» обязуется обеспечить строительство жилого дома, готового для эксплуатации, в том числе: оформляет документы на землю для строительства; разрабатывает, согласовывает и утверждает проектно-сметную и исполнительную документацию; обеспечивает получение разрешения на строительство жилого дома и ведение отдельных видов работ; выполняет самостоятельно или обеспечивает выполнение строительных, монтажных и специальных строительных работ; получает согласие на подключение жилого дома к коммуникациям, совершает иные действия, необходимые для сдачи в эксплуатацию построенного жилого дома.
- 2.1.2. «Застройщик» по окончании строительства жилого дома в счет доли участия по договору передает «Дольщику» объект со следующими характеристиками: _____комнатная квартира со строительным номером № _____, расположенная на отм. + _____ в осях _____ на _____ этаже в жилом доме по предварительному адресу: г. Иркутск, ул. Трилисера, блок-секция № 1. Общая проектная приведенная площадь объекта (с учетом площади лоджии с коэффициентом 0,5) составляет _____ кв.м. **Общая проектная площадь объекта с учетом полной площади лоджии** составляет _____ кв.м (из которых _____ кв.м. –площадь квартиры, _____ кв.м. – площадь лоджии). Проектные площади жилых комнат и помещений вспомогательного использования в составе объекта приведены в таблице:

| Наименование помещения | Площадь (м2) |
|------------------------|--------------|
| Жилая комната | |
| Кухня | |
| Санузел | |
| Коридор | |
| Лоджия | |

Планировка объекта отражена в Приложении №2. Объект передается с черновой отделкой согласно карте отделочных работ (Приложение №3).

«Застройщик»

«Дольщик»

- 2.1.3. Площадь объекта будет уточняться по паспорту БТИ. «Застройщик» гарантирует соответствие качества применяемых материалов требованиям стандартов и других нормативных документов и производство строительных работ согласно строительным нормам и правилам (СНиП). **Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – II квартал 2022 г. Срок передачи объекта «Дольщику»- в течение 60 (шестидесяти) календарных дней после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.** Обязательство по передаче объекта «Застройщик» имеет право исполнить досрочно.
- 2.1.4. По окончании строительства объекта его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер квартиры – по экспликации к поэтажному плану.
- 2.2. **Формы участия «Дольщика»:**
- 2.2.1. «Дольщик» обязуется на условиях настоящего договора внести в качестве вклада в долевое участие денежные средства в сумме, согласно п.3.1.
- 2.2.2. Расходы по перечислению денежных средств на счет «Застройщика», регистрации договора долевого участия, права собственности, изготовлению тех.документов на объект осуществляются за счет средств «Дольщика» и не входят в цену настоящего договора.
- 3. Порядок расчетов**
- 3.1. Стоимость Объекта составляет (_____) рублей.
- 3.2. Оплату по договору «Дольщик» производит путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» согласно графику платежей (Приложение №1).
- 3.3. Датой оплаты при безналичном расчете считается день поступления денежных средств на счет Застройщика. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на счет Застройщика в безналичном порядке, как в полном объеме, так и частично, подтверждается только платежными поручениями и другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием назначения платежа.
- 3.4. Дольщик уведомлен о том, что оплата цены договора возможна только после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.
- 4. Прочие условия**
- 4.1. Стороны допускают, что в результате проведения строительных-монтажных работ площадь объекта может измениться в сторону увеличения или уменьшения. Допустимым считается отклонение фактической площади объекта от проектной не более, чем на 5%, что не влечет изменения цены договора. В случае отклонения фактической общей площади объекта от проектной более чем на 5 (пять) % , величина вклада по настоящему договору подлежит соразмерному изменению. При перерасчете используется стоимость квадратного метра, действующая на момент заключения договора. В случае фактического превышения общей площади квартиры относительно указанной в пункте 2.1.2 настоящего договора, «Дольщик» делает дополнительный взнос за разницу квадратных метров. В случае фактического уменьшения указанной в пункте 2.1.2 общей площади квартиры, «Застройщик» выплачивает «Дольщику» сумму равную стоимости соответствующих квадратных метров.
- 4.2. «Застройщик» вправе передать «Дольщику» объект для производства отделки до момента ввода жилого дома в эксплуатацию. Передача объекта производится по акту приема-передачи под отделку.
- 4.3. Дольщик обязуется компенсировать затраты «Застройщика» по тепло- и электроэнергии, водоснабжению, канализации, содержанию общего имущества, в том числе по охране и управлению после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (с момента подписания акта приема-передачи объекта до момента заключения договоров с эксплуатирующими организациями) в день подписания передаточного акта.
- 4.4. «Дольщик» обязан принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта к передаче в течение срока, предусмотренного п. 2.1.3. настоящего договора.
- 4.4.1. В случае, если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 2.1.3. договора, Участник долевого строительства не принял Объект, или письменно не сообщил о

«Застройщик»

«Дольщик»

недостатках Объекта, препятствующих подписанию акта приема-передачи объекта, то Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели, а также риск повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Объекта.

- 4.4.2. При уклонении от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от подписания акта приема-передачи – произвести оплату Застройщику коммунальных услуг и иных расходов, понесенных Застройщиком в связи с уклонением Участника долевого строительства или его отказом от принятия указанного имущества.
- 4.4. Перечень вышеперечисленных прав и обязанностей не является исчерпывающим и участники строительства – «Застройщик» и «Дольщик» - оставляют за собой право при обоюдном согласии принять дополнительные условия, возникающие в процессе исполнения настоящего договора, и изменения к настоящему договору, что оформляется дополнительным соглашением.
- 4.5. Каждая из сторон вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору.
- 4.6. Размер вознаграждения Застройщика за услуги по организации строительства составляют сумму в размере фактических затрат, понесенных в соответствии с исполнением обязательств, указанных в договоре и включен в стоимость настоящего договора.
- 4.7. Дольщик вправе переуступить свои права и обязанности по настоящему договору только с письменного согласия Застройщика.
- 4.8. Право собственности на квартиру возникает у «Дольщика» с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области. При возникновении права собственности на объект у Дольщика 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.
- 4.9. Дольщик обязуется самостоятельно и за счет собственных средств до начала пользования системой водоснабжения произвести опломбировку счетчиков горячей и холодной воды и сдать их эксплуатирующей организации.
- 4.10. Дольщик дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора.
- 4.11. Все сообщения направляются Дольщику по указанному им адресу. В случае изменения указанного адреса Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика о таком изменении. Уведомление должно быть направлено Застройщику в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредоставления Застройщику уведомления в указанный срок, все письма, направленные в адрес Дольщика, будут считаться направленными надлежащим образом и полученными Дольщиком.

5. Ответственность Сторон

- 5.1. Передача «Дольщику» объекта по настоящему договору производится в пределах срока, установленного договором, при выполнении «Дольщиком» всех условий.
- 5.2. Дольщик не вправе производить перепланировку или переоборудование объекта до момента регистрации права собственности. При производстве строительных работ на объекте (перепланировка, отделка) «Дольщик», в случае причинения ущерба третьим лицам, возмещает его за свой счет.
- 5.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору и в целях защиты прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, Застройщик обязан производить отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере и в сроки в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- 5.4. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщиком по договору с момента государственной регистрации настоящего договора до момента передачи Объекта по акту приема-передачи право аренды земельного участка (указанного в п.1.1. Договора) будет находиться в залоге у Дольщика.
- 5.5. На земельный участок распространяются следующие ограничения прав: соблюдать особые условия использования земельного участка в охранных зонах электрических сетей вдоль

«Застройщик»

«Дольщик»

воздушных и подземных линий электропередач в соответствии с Правилами установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением РФ от 24.02.2009 г. №160.

- 5.6. При нарушении сроков передачи объекта, установленных настоящим договором более чем на 2 месяца, «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ, за каждый день просрочки.
- 5.7. В случае просрочки исполнения «Дольщиком» обязательств по внесению денежных сумм согласно пункту 2.2.1 по настоящему договору «Застройщик» вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, либо увеличить стоимость квадратных метров общей площади квартиры, либо потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент исполнения обязательства, за каждый день просрочки и возмещения убытков, причиненных таким неисполнением в полном объеме, сверх неустойки.
- 5.8. «Застройщик», при расторжении договора по своей инициативе, возвращает уплаченные «Дольщиком» на момент расторжения денежные средства на счет «Дольщика» за вычетом неустойки за просрочку платежей по договору, предусмотренных п. 2.2.1 настоящего Договора. При отсутствии таких сведений, «Застройщик» вправе перечислить денежные средства на лицевой счет «Дольщика», открытый «Застройщиком» в банке, либо зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения «Застройщика», о чем сообщается «Дольщику» заказным письмом с уведомлением и описью вложения.
- 5.9. Оплата штрафных санкций не освобождает виновную сторону от выполнения договорных обязательств.
- 5.10. Споры между сторонами по настоящему договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.11. Местом рассмотрения судебных дел является место нахождения «Застройщика»: г. Иркутск.

6. Гарантийный срок

- 6.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет (на несущие конструкции) с момента его передачи Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года.
- 6.2. «Застройщик» не несет ответственности за дефекты, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации жилого помещения, либо ненадлежащего ремонта жилого помещения, произведенного «Дольщиком» или привлеченными им третьими лицами.
- 6.3. При возникновении между «Застройщиком» и «Дольщиком» споров по поводу дефектов объекта или их причин, по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза, расходы на которую несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы.

7. Форс-мажор

- 7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, которые ни одна из сторон договора не могла предвидеть на момент заключения договора. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли предвидеть или избежать разумным образом, в частности: стихийные бедствия, действия государственных органов, издание законов и иных нормативных актов, запретительные действия властей, военные действия, массовые беспорядки и другие аналогичные обстоятельства, препятствующие исполнению взятых на себя обязательств. Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств, обязана в срок не позднее одного месяца с момента наступления или прекращения действия таких обстоятельств уведомить другую сторону.

8. Действие Договора

- 8.1. Настоящий договор действует с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы гос. регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области до выполнения всех обязательств обеими сторонами. Все дополнительные соглашения к настоящему договору, соглашение о расторжении договора, а также договор уступки прав подлежат государственной регистрации.

«Застройщик»

«Дольщик»

8.2. Настоящий договор составлен и подписан в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для Дольщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, два экземпляра - для Застройщика.

9. Адреса и подписи Сторон:

| Застройщик: | Дольщик: |
|---|----------|
| ООО СК «Стройреконструкция» | |
| Юридический адрес: 664025 Иркутская обл., г.Иркутск, ул.Полины Осипенко, д.11, оф. 1 тел.: 8 (3952) 48-42-29 ОГРН 1163850079260 ИНН 3812058200 КПП 380801001 р/с 40702810004000036934 В Сибирском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск Кор. счет 30101810500000000816 БИК 045004816 | |

Застройщик

Дольщик:

----- /
Л.Н.Степанов

Генеральный директор ООО СК
«Стройреконструкция»

График оплаты по договору

| Срок оплаты | Сумма |
|---------------|-------|
| | |
| Итого: | |

Застройщик:

Дольщик:

_____/Л.Н.
Степанов

_____ /

Генеральный директор ООО СК
«Стройреконструкция»

*Приложение №2 к договору №____/2019-Трл-Б1
«о долевом участии в строительстве» от _____2019 г.*

Застройщик:

Дольщик:

_____ / Л.Н. Степанов

_____ /

Генеральный директор
ООО СК «Стройреконструкция»

Карта отделочных работ.

| | |
|-------------------------|---|
| Окна | Оконные проемы – установлены оконные блоки со стеклопакетами |
| Лоджия | Холодное негерметичное остекление |
| Стены | Кирпичные: оштукатурены, не шпатлеваны, Газобетонные: не оштукатурены, не шпатлеваны. Бетонные : не оштукатурены, не шпатлеваны. Без обоев |
| Потолок | Не обрабатывается |
| Сан.технические сети | Водопровод и канализация – смонтированы магистральные стояки. Разводка труб и сан.технические приборы (раковина, ванна, унитаз, мойка, смесители) -- отсутствуют; установлены счетчики горячего и холодного водоснабжения |
| Входная дверь | Металлическая |
| Межкомнатные двери | Отсутствуют |
| Электромонтажные работы | Установка электрощитка и электросчетчика |
| Отопление | Смонтировано, приборы отопления российского производства, установлены счетчики учета тепловой энергии |
| Пол | цементно-песочная стяжка |

Застройщик:

Дольщик:

_____ / Л.Н. Степанов

_____ /

Генеральный директор
ООО СК «Стройреконструкция»