

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

город Вытегра Вологодской области

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Вытегра» (ООО «СКВ»)**, имеющее местонахождение по адресу: Вологодская область, г. Вытегра, Советский пр.14; ИНН 3508008502, КПП 350801001; ОГРН 1143533010719, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по Вологодской области 29.12.2004 г., отдельный банковский счет 4070281001200000 в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк, к/с 30101810900000000644, БИК 041909644, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Моськина Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **«Дольщик»**, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1 ЗАСТРОЙЩИК, в предусмотренный настоящим договором срок, обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **«Многоквартирный жилой дом по адресу: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, пр. Ленина д.35»**, количество квартир - 30, строительный объём 6 947,9 куб.м., общая площадь 1617 кв.м, общая площадь квартир 1371 кв.м., с наружными стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни), плиты перекрытий и покрытий сборные железобетонные многопустотные плиты толщиной 220 мм, класс энергоэффективности В именуемый далее по тексту Договора **Жилой дом** на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, ул. Ленина, дом 35, с кадастровым номером 35:01:0204002:6, площадью 1925 кв.м., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать согласованный Сторонами объект строительства Дольщику, а дольщик обязуется уплатить цену, в размере и сроки установленные настоящим договором, и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять объект долевого строительства.

Сейсмостойкость: 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.

Указанный в настоящем пункте земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи земельного участка от 22 июня 2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29 июня 2017 года сделана запись регистрации 35:01:0204002:6-35/029/2017-2.

1.2 Объектом долевого строительства по настоящему договору является \_\_\_\_\_ квартира под № \_\_\_\_\_ (по проекту), площадью \_\_\_\_\_ кв.м., включая площадь лоджии \_\_\_\_\_ кв.м, (с коэффициентом 0,5), в том числе, общая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже жилого дома по адресу: Вологодская область, Вытегорский район, г. Вытегра, ул. Ленина, дом 35, именуемая в дальнейшем Квартира. План расположения Квартиры оформлен в качестве Приложения № 1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

### 1.3 ДОЛЬЩИК приобретает указанную квартиру в собственность.

1.4 Стороны признают, что отклонение фактической площади Квартиры от проектной, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5% от проектной площади Квартиры, в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, не является нарушением настоящего Договора и не признается существенным изменением размера Квартиры.

Уточнение фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании результатов обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Жилого дома. При этом во всех случаях будет производиться перерасчет цены Договора по правилам, указанным в п. 2.7 настоящего Договора.

1.5 ЗАСТРОЙЩИК подтверждает, что на момент подписания настоящего договора имеются все разрешения и согласования, необходимые для строительства дома, а также то, что указанная выше квартира не обременена правами третьих лиц, не заложена, не находится под арестом (запрещением).

1.6 Способы обеспечения исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств по договору:

1.6.1. В силу статей 13-15 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными ДОЛЬЩИКУ и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_

ДОЛЬЩИК \_\_\_\_\_

указанных в ст. 13 Закона РФ от 30.12.04 № 214-ФЗ обязательств ЗАСТРОЙЩИКА. Права ДОЛЬЩИКА, как Залогодержателя, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

- 1.6.2. В соответствии с требованиями части 3 статьи 10 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о несении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Застройщик до момента регистрации договора долевого участия в Росреестре перечисляет взносы (отчисления) на номинальный счет публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства».

## 2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1 Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей 00 копеек, и дальнейшему изменению или индексации не подлежит, за исключением условий об увеличении/уменьшении цены договора, предусмотренных пунктом 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 настоящего договора. Расчет цены договора произведен с учетом площади лоджии (с коэффициентом 0,5).

2.1 Приобретение ДОЛЬЩИКОМ, указанной в п. 1.2 настоящего Договора квартиры, осуществляется:

Вариант 1 — за счет собственных средств Дольщика в сумме \_\_\_\_\_, ;

Вариант 2 - частично за счет собственных средств Дольщика в сумме \_\_\_\_\_.

частично, в сумме \_\_\_\_\_ осуществляется за счет средств банковского кредита, предоставляемого Дольщику \_\_\_\_\_ Реквизиты банка, на основании **Кредитного договора, заключенного между Дольщиком и Банком** (далее по тексту **«Кредитный договор»**);

Вариант 3 — на условиях рассрочки платежа (рассматривается индивидуально в каждом конкретном случае).

2.2 Оплата цены договора производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика

№ 4070281001200000 в Вологодском отделении №8638 ПАО Сбербанк, к/с 30101810900000000644, БИК 041909644.

При регистрации настоящего договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему договору, принадлежащих Дольщику, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему договору права требования, принадлежащие Дольщику по настоящему договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5. п.2 ст. 11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Дольщик заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

При регистрации права собственности Дольщика на квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге на недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге Банка. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Дольщик. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Квартиру.

Права требования на получение Квартиры в собственность возникают у Дольщика с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Квартиры за счет Кредита в соответствии с условиями настоящего договора, а также при выполнении Правообладателем условий, установленных законодательством Российской Федерации.

2.3 В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ срока оплаты, указанного в п.2.3 настоящего договора, ДОЛЬЩИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения ДОЛЬЩИКОМ срока оплаты, указанного в п.2.3 настоящего договора, в течение более чем два месяца, ДОЛЬЩИК обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Оплата, указанных в настоящем пункте денежных средств, производится ДОЛЬЩИКОМ до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

ЗАСТРОЙЩИК \_\_\_\_\_

ДОЛЬЩИК \_\_\_\_\_

2.4 В случае сдачи ЗАСТРОЙЩИКОМ дома в эксплуатацию раньше срока платежа, установленного пунктом 2.3 настоящего договора, ДОЛЬЩИК производит полную оплату Квартиры в течение 5 календарных дней после получения от ЗАСТРОЙЩИКА уведомления о подписании разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

2.5 В цену настоящего договора не входят денежные средства на возмещение затрат ЗАСТРОЙЩИКА в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, в частности электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, которые ДОЛЬЩИК дополнительно оплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ пропорционально площади Квартиры, согласно предъявленного счета, до подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, но не более 1,5% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора.

2.6 Уточнение Цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, производится Сторонами после получения результатов инвентаризационных фактических обмеров, произведенных уполномоченным лицом после завершения строительства Жилого дома. При отклонении фактической площади Квартиры от проектной площади. Стороны обязаны осуществить перерасчет цены договора, пропорционально стоимости одного квадратного метра, и подписать соответствующий акт.

**Стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ (Сумма прописью) рублей 00 копеек.**

Если фактическая площадь Квартиры окажется больше проектной площади, указанной в п.1.2 настоящего Договора, ДОЛЬЩИК обязан доплатить соответствующую сумму цены Договора ЗАСТРОЙЩИКУ, а если окажется меньше проектной площади - ЗАСТРОЙЩИК обязан вернуть соответствующую сумму ДОЛЬЩИКУ, в течение 7 (семи) дней с даты подписания Сторонами соответствующего акта. До момента подписания Сторонами акта сверки взаимных расчетов ЗАСТРОЙЩИК вправе не передавать Квартиру ДОЛЬЩИКУ по Акту приема-передачи.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 3.1 ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

3.1.1 Обеспечить сдачу Жилого дома, расположенного по указанному в договоре адресу, в соответствии с проектной документацией в эксплуатацию в III квартале 2019 года.

3.1.2 Срок окончания строительства может быть увеличен при следующих обстоятельствах:

- необходимость внесения изменений в проектную документацию, обусловленная причинами технического характера;
- ненадлежащее финансирование Участниками строительства жилого дома в нарушение заключенных договоров долевого участия, т.е. недостаточное количество денежных средств необходимых для выполнения строительно-монтажных работ в соответствии со сметной стоимостью и договорами подряда;
- устранение в проекте выявленных ошибок, допущенных проектными организациями при разработке проекта; сложные погодные условия, препятствующие выполнению строительно-монтажных работ на объекте строительства (снегопады, дожди, низкая температура окружающей среды);
- принятии нормативно-правовых актов, обязательных для Застройщика, которые могут отразиться на переносе сроков передачи объекта долевого строительства, изменение технических условий строительства многоквартирного жилого дома, по причинам не зависящим от Застройщика;
- задержка выполнения дополнительно необходимых работ по вине сторонних организаций, необходимость выполнения которых возникла по указанию разрешительных органов, выдавших технические условия;
- прочие непредвиденные обстоятельства, подтвержденные документально, возникшие не по вине Застройщика и требующие дополнительных затрат времени и/или средств.

3.1.3 Передать по окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию Квартиру ДОЛЬЩИКУ по акту приема-передачи не позднее 60 дней с момента подписания разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.4 Квартира передается ДОЛЬЩИКУ в следующей комплектации:

- оштукатуренные кирпичные стены;
- гипсокартонные перегородки;
- цементная стяжка полов;
- рамы - стеклопакет;
- входные двери;
- электротехнические работы, включая установку оборудования (розетки, выключатели);
- электроснабжение с установкой электрических конвекторов;
- монтаж систем водоснабжения и канализации с установкой сантехнического оборудования, за исключением ванны;

- 3.1.5 Иные виды работ производятся ЗАСТРОЙЩИКОМ дополнительно за счет ДОЛЬЩИКА.
- 3.1.6 Организовать всю необходимую работу по оформлению проектной и технической документации, подготовке строительной площадки, строительству и сдаче строительного объекта, согласованию всех организационных вопросов с государственными органами в целях строительства и последующей эксплуатации жилого дома, заключения в указанных целях соответствующих договоров.
- 3.1.7 Осуществлять контроль и технический надзор за строительством объекта и соблюдением СНиП на производство и приемку соответствующих работ.
- 3.1.8 Установить гарантийный срок на Квартиру - 5 лет, с момента передачи ее ДОЛЬЩИКУ, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается настоящим договором, и составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания документа о передаче Квартиры Дольщику.
- 3.1.9 Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор на долевое участие в строительстве жилья, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.
- 3.1.10 В случае расторжения настоящего договора по любой причине возвратить денежные средства Дольщику (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Дольщика, указанный в кредитном договоре, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.
- 3.1.10 Подготовить необходимый пакет документов для оформления права собственности Дольщика на завершенную строительством Квартиру, за исключением кадастрового паспорта, не позднее 3-х месяцев с момента передачи квартиры Дольщику, в случае если Дольщик оформляет право собственности самостоятельно.

### **3.2 ЗАСТРОЙЩИК имеет право:**

- 3.2.1 ЗАСТРОЙЩИК имеет право владения, пользования и распоряжения перечисленными ДОЛЬЩИКОМ денежными средствами в период действия настоящего договора.
- 3.2.2 Досрочно исполнить свои обязательства по передаче Дольщику Квартиры (при наличии соответствующего разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты Дольщиком окончательной цены Договора).
- 3.2.3 Контролировать исполнение обязательств по настоящему договору, при наличии оснований привлекать ДОЛЬЩИКА к ответственности за их ненадлежащее исполнение.
- 3.2.4 Расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) ДОЛЬЩИКОМ любого из обязательств, предусмотренных п. 2.3, 3.3.2 настоящего договора. В данном случае ЗАСТРОЙЩИК возвращает полученные от ДОЛЬЩИКА по настоящему договору денежные средства, в течение 10 рабочих дней со дня расторжения договора.

### **3.3 ДОЛЬЩИК обязуется:**

- 3.3.1 Произвести инвестирование объектов в объеме и в сроки, указанные в пунктах 2.1; 2.3; 2.4; 2.5; 2.6; 2.7 настоящего договора.
- 3.3.2 До момента принятия объектов и подписания акта приема-передачи возместить ЗАСТРОЙЩИКУ дополнительные затраты согласно п. 2.4; 2.5; 2.6; 2.7 настоящего договора.
- 3.3.3 По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиру по акту приема-передачи в течение 7 дней с момента получения письменного извещения об этом от ЗАСТРОЙЩИКА, а также представить все необходимые для этого документы.
- 3.3.4 После приемки Квартиры ДОЛЬЩИК несет ответственность за ее сохранность.
- 3.3.5 С момента подписания акта приема-передачи Квартиры нести все расходы по теплоснабжению, иным коммунальным услугам по эксплуатации дома пропорционально установленным параметрам квартиры, в соответствии с действующим законодательством.
- 3.3.6 Не производить самостоятельно без согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ никаких действий с Квартирой, в том числе работ по внутренней отделке, перепланировке и т.д. - до подписания акта приема-передачи.
- 3.3.7 Надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора.

### **3.4. ДОЛЬЩИК имеет право:**

- 3.4.1 ДОЛЬЩИК вправе производить переуступку прав по договору третьему лицу после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, после подписания двухстороннего акта сверки расчетов с ЗАСТРОЙЩИКОМ, ознакомив ЗАСТРОЙЩИКА с проектом договора переуступки прав требования.
- 3.4.2 В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного

на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

#### **4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.2 При нарушении ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, установленных п. 3.1.2. настоящего договора, последний несет ответственность в виде уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от суммы внесенных в счет оплаты квартир денежных средств за каждый день просрочки.

4.3 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

4.4 К событиям чрезвычайного характера в контексте настоящего договора относятся: наводнение, пожар, землетрясение, война, военные операции любого характера, общерегиональные забастовки, а также имеющие обязательную силу, хотя бы для одной из сторон, нормативные акты органов государственной власти, органов местного самоуправления, возникшие после подписания договора, если такие обстоятельства прямо влияют на выполнение настоящего договора, делают выполнение его невозможным или невыгодным.

4.5 Наступление обстоятельств, вызванных действием непреодолимой силы, влечет увеличение срока исполнения договора на период действия указанных обстоятельств.

4.6 В случае остановки строительства, стороны в письменном виде оговаривают последствия остановки.

#### **5 РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1 Расторжение настоящего договора, а также односторонний отказ от исполнения настоящего договора производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **6 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

6.1 Договор действует со дня его государственной регистрации и до его исполнения обеими сторонами или расторжения в соответствии с условиями настоящего договора.

6.2 Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменной форме, вступают в силу с момента государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.3 Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру каждой стороне, один экземпляр - в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4 В случае если разногласия между сторонами, возникшие в процессе исполнения договора, не будут ими урегулированы путем переговоров и соглашений, их разрешение производится в судебном порядке.

6.5 ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что на момент подписания настоящего договора Квартира никому не продана, не подарена, не заложена, под арестом и запретом не находится, не обременена притязаниями третьих лиц.

6.6 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

#### **Подписи сторон.**

**Застройщик:**

Генеральный директор ООО «СКВ» \_\_\_\_\_ С.С. Моськин

**Дольщик:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

