

**ДОГОВОР № Е 10-\_\_**  
**долевого участия в строительстве**

г. Липецк

«\_\_» \_\_\_\_\_ две тысячи \_\_надцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Глобус-98»**, в лице Генерального директора Коротких Ольги Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник» (Долевик)**, совместно именуемые Стороны, действующие на основании гражданского законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Предметом настоящего договора и объектом долевого строительства (далее – **«Объект»**), является \_ - комнатная квартира № \_\_ (общая проектная площадь – \_\_ кв.м.; проектная жилая площадь – \_\_ кв.м.), расположенная на \_ этаже в \_ подъезде 15 -этажного жилого здания №П-10 (в дальнейшем **«Дом»**) по адресу: г. Липецк, в районе Елецкого шоссе в Советском округе (адрес строительный), имеющая следующие основные характеристики:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Номер квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты – 1, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 1, кв.м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения – 2, кв.м.	
Площадь лоджии – 1, кв.м.	

1.2. Объект передается после получения разрешения на ввод в эксплуатацию на основании данных натурального обмера ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» «Участнику» (Долевику). Проектные площади Объекта указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью данного договора.

Основные характеристики Дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	17
Технический этаж	1
Количество подземных этажей	1
Общая площадь жилого здания	14159,04 кв.м.
Материал наружных стен	Газосиликатные блоки толщиной 510 мм с облицовкой керамическим кирпичом толщиной 120 мм
Материал поэтажных перекрытий	Сборные многопустотные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Сведения отсутствуют

1.3. Застройщиком не выполняется чистовая отделка Объекта. Также Застройщиком не производится установка санфаянса, мойки, межкомнатных дверей, покрытие полов, установка полотенецсушителей, разводка трубопроводов водоснабжения и канализации. Чистовую отделку Участник (Долевик) проводит самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

2.1. Цена, подлежащая оплате Участником (Долевику) долевого строительства для создания Объекта является фиксированной и составляет \_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_ тысяча) рублей 00 копеек, в том числе задаток в размере 100 000 (Сто тысяча) рублей 00 копеек, согласно Приложению № 2, являющимся неотъемлемой частью данного договора.

Цена договора не подлежит изменению в случае отклонения данных натурного обмера от проектных площадей Объекта в большую или меньшую сторону.

2.2. Оплата общей суммы инвестиций производится Участником (Долевиком) путём перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесение денежных средств в кассу Застройщика в следующем порядке:

2.2.1. Сумма в размере \_\_\_\_\_ **000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек** Участник (Долевик) оплачивает за счет собственных средств в течение 3 (Трех) дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области.

2.3. Датой исполнения Участником своих обязательств по оплате считается дата отметки банка (при оплате на расчетный счет) либо отметка Застройщика (при расчете через кассу) на платежном документе Участника (Долевика).

2.4. В случае, если фактическая стоимость строительства на дату ввода объекта в эксплуатацию окажется меньше суммы указанной в п. 2.1. настоящего договора, сумма экономии является премией Застройщика. Если фактическая стоимость строительства окажется больше суммы указанной в п.2.1. настоящего договора, недостаток средств подлежит возмещению за счет Застройщика.

### **3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **3.1. Обязанности Застройщика.**

3.1.1. Застройщик обязуется, своими силами либо с привлечением других лиц, построить Дом и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию в 4 квартале 2017 г., либо ранее установленного срока.

3.1.2. В течение шести месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику (Долевика) по Акту приема-передачи Объект, о чем письменно извещает Участника (Долевика) путем направления заказного письма по адресу, указанному Участником (Долевиком) в реквизитах данного договора, либо иным законным путем (телефон, телеграмма и др.).

Одновременно с передачей объекта, Застройщиком передаются документы на Объект, необходимые для государственной регистрации права собственности.

3.1.3. Строительство Объекта производится согласно проектно-технической документации и условиям договора о предмете, качество работ соответствует обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов.

3.1.4. Застройщик вправе вносить изменения в проектные решения по ходу строительства, согласованные с проектной организацией, без уведомлений Участников (Долевиков).

3.1.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания и регистрации настоящего Договора Объект свободен от прав и обременений на них третьих лиц.

3.1.6. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренные настоящим Договором срок, Застройщик обязан не позднее чем за 2 (два) месяца до его истечения направить Участнику (Долевика) соответствующее сообщение и предложение о внесении необходимых изменений договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику (Долевика) осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3.1.7. Обязательства Застройщика считаются выполненными в полном объеме с момента подписания сторонами настоящего Договора Акта приема-передачи на Объект.

3.1.8. В момент ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик временно передает жилой дом в хозяйственное ведение для осуществления эксплуатационного контроля ООО «УК «Елецкая» на обслуживание жилого дома.

#### **3.2. Обязанности Участника (Долевика):**

3.2.1. Участник (Долевик) обязуется уплатить цену Договора строго на условиях и в сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. Участник (Долевик) обязан после выполнения Застройщиком своих обязательств, в течение срока, указанного в разделе 3.1. настоящего Договора, полностью осмотреть Объект и принять его по Акту приема-передачи.

3.2.3. Участник (Долевик) обязан письменно известить Застройщика о своих намерениях полностью или частично передать принадлежащие ему права и обязанности по настоящему Договору, третьим лицам.

3.2.4. Участник (Долевик) обязуется после приёма Объекта оплатить коммунальные платежи за 3 (три) месяца вперед с момента ввода Дома в эксплуатацию, пропорционально площади каждого Объекта в площади Дома, а так же получить на себя свидетельство о праве собственности на переданную ему квартиру в течение 1(одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи.

3.2.5. Оплата стоимости строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них (канализация, водопровод, электрокабель, наружное освещение, сети связи, радиофикация), необходимых для обслуживания Дома, осуществляется Участником (Долевиком). Стоимость строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений входит в цену Договора.

3.2.6. Участник (Долевик) обязуется после подписания акта приема-передачи заключить временный договор с ООО «УК «Елецкая» по обслуживанию и эксплуатации Объекта. После получения свидетельства о регистрации права собственности на квартиру Участник (Долевик) – собственник оставляет за собой право самостоятельного выбора эксплуатационного управления жилым домом в соответствии с ЖК РФ.

3.2.7. Участник (Долевик) обязуется незамедлительно сообщать Застройщику об изменениях почтового адреса.

3.2.8. После ввода в эксплуатацию жилого дома Участник (Долевик) дает согласие на передачу Застройщиком наружных инженерных сетей и сооружений безвозмездно в муниципальную собственность (в собственность соответствующих эксплуатирующих организаций).

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

##### **4.1. Ответственность Застройщика.**

4.1.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику (Долевику) Объекта Застройщик уплачивает Участнику (Долевику) неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

4.1.2. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, и (или) предусмотренных обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по прямому назначению, Участник (Долевик) вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.1.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства по настоящему договору – 5 лет.

4.1.4. В соответствии со статьей 932 Гражданского кодекса РФ Застройщик заключил Генеральный договор о способе и условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-75-0374/16 от 29.06.2016 года с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», выгодоприобретателем, по которому является Участник (Долевик). ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»- (Страховщик) выдает Участнику (Долевику) страховой полис, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

##### **4.2. Ответственность Участника (Долевика).**

4.2.1. При отсутствии согласования с Застройщиком, в случае нарушения Участником (Долевику) сроков перечисления сумм инвестирования, указанных в п. 2.2. Участник (Долевик) уплачивает Застройщику пеню в размере 0,03% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2.2. При расторжении Договора по вине или по инициативе Участника (Долевика) общая сумма внесенных инвестиций возвращается Участнику (Долевику) в течение 10 (десяти) банковских дней со дня расторжения договора, за исключением суммы задатка.

4.2.3. Застройщик вправе потребовать возмещения своих убытков, причиненных неисполнением Участником (Долевику) обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.4, 3.2.7 настоящего договора.

#### **5. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.**

5.1. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Имущественные права Застройщика на Объект подтверждаются следующими документами:

- Разрешение на строительство № RU 48320000 -384 от 30.12.2013 года;
- Разрешение на строительство № 48-42 701 000-174-2015 от 15.07.2015 года (взамен разрешения на строительство от 30.12.2013 №RU 48320000-384;
- Разрешение на строительство № 48-42 701 000-16-2017 от 08.02.2017 года (взамен разрешения на строительство от 15.07.2015 № 48-42 701 000-174-2015), с продлением от 29.05.2017 г.;
- Договор № 861/12-СЮ аренды земельного участка от 31.05.2012 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, кадастровый номер 48:20:0010601:209;
- Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 861/12-СЮ от 31.05.2012 г., заключенного 20.08.2014 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации.
- Договор № 1199/15-СЮ аренды земельного участка от 12.11.2015 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области 18.11.2015 г., кадастровый номер 48:20:0010601:209;
- проектная декларация на официальном сайте ([www.globus-98.ru](http://www.globus-98.ru)).

#### **6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

6.5. В целях скорейшего и более качественного исполнения Застройщиком принятых на себя в рамках настоящего Договора обязательств Застройщик вправе предложить Участнику (Долевику) заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, в рамках которого Застройщик передаст во исполнение настоящего Договора другой Объект, аналогичный указанному в п. 1.1 настоящего Договора (аналогичной площади, расположенный в том же районе г. Липецк, но с более ранним сроком ввода в эксплуатацию). Участник (Долевик) имеет право отказаться от заключения указанного дополнительного соглашения без обоснования причин.

## **7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника(Долевика) (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого здания право аренды на земельный участок (предоставленный Постановлением администрации г. Липецка от 19.01.2012 года № 39, договором аренды № 861/12-СЮ от 31.05.2012 года земельного участка, соглашением от 20.08.2014 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 861/12-СЮ от 31.05.2012 года, Договором № 1199/15-СЮ аренды земельного участка от 12.11.2015 года, кадастровый номер 48:20:0010601:209 площадью 4904 кв.м., расположенный по адресу: г. Липецк, в районе Елецкого шоссе). При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников(Долевиков) долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств Участников(Долевиков) долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального Закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника(Долевика) долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

7.2. Уступка Участником (Долевику) прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора, в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи на Объект. Оформление уступки прав требования Объекта третьим лицам по настоящему Договору осуществляется только по согласованию с Застройщиком и за счет Участника (Долевика).

7.3. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации в Федеральной Службе государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

7.4. Участник не возражает на обработку и размещение его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, распространение, блокирование, уничтожение) в ходе исполнения сторонами договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим гражданским законодательством РФ и Федеральным Законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые находятся два - у Застройщика, третий – у Участника (Долевика), четвертый передается в Федеральную Службу государственной регистрации, кадастра и картографии управления Липецкой области.

## **8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

**ЗАСТРОЙЩИК****ООО «Глобус-98»**

398050, г. Липецк, пер. Кузнечный, д. 20

ИНН/КПП 4826024274/482601001

р/с 40702810610510000063

Филиал №3652 Банка ВТБ 24 (ПАО)

к/с 30101810100000000738 БИК 042007738

**От ЗАСТРОЙЩИКА****Генеральный директор**\_\_\_\_\_ **Коротких О.М.****УЧАСТНИК (ДОЛЕВИК)**

М. П.

**От УЧАСТНИКА (ДОЛЕВИКА)**

\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1****к договору № Е 10 - \_\_ долевого участия  
в строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.****СХЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН****\_\_ -комнатной квартиры № \_\_, расположенной на \_ этаже во 2 подъезде 15-ти этажного жилого здания  
№ П-10 по адресу: г. Липецк, в районе Елецкого шоссе в Советском округе, именуемый  
по Договору № Е 10 - \_\_ долевого участия в строительстве от \_\_.\_\_.201\_ г. «Дом»:**

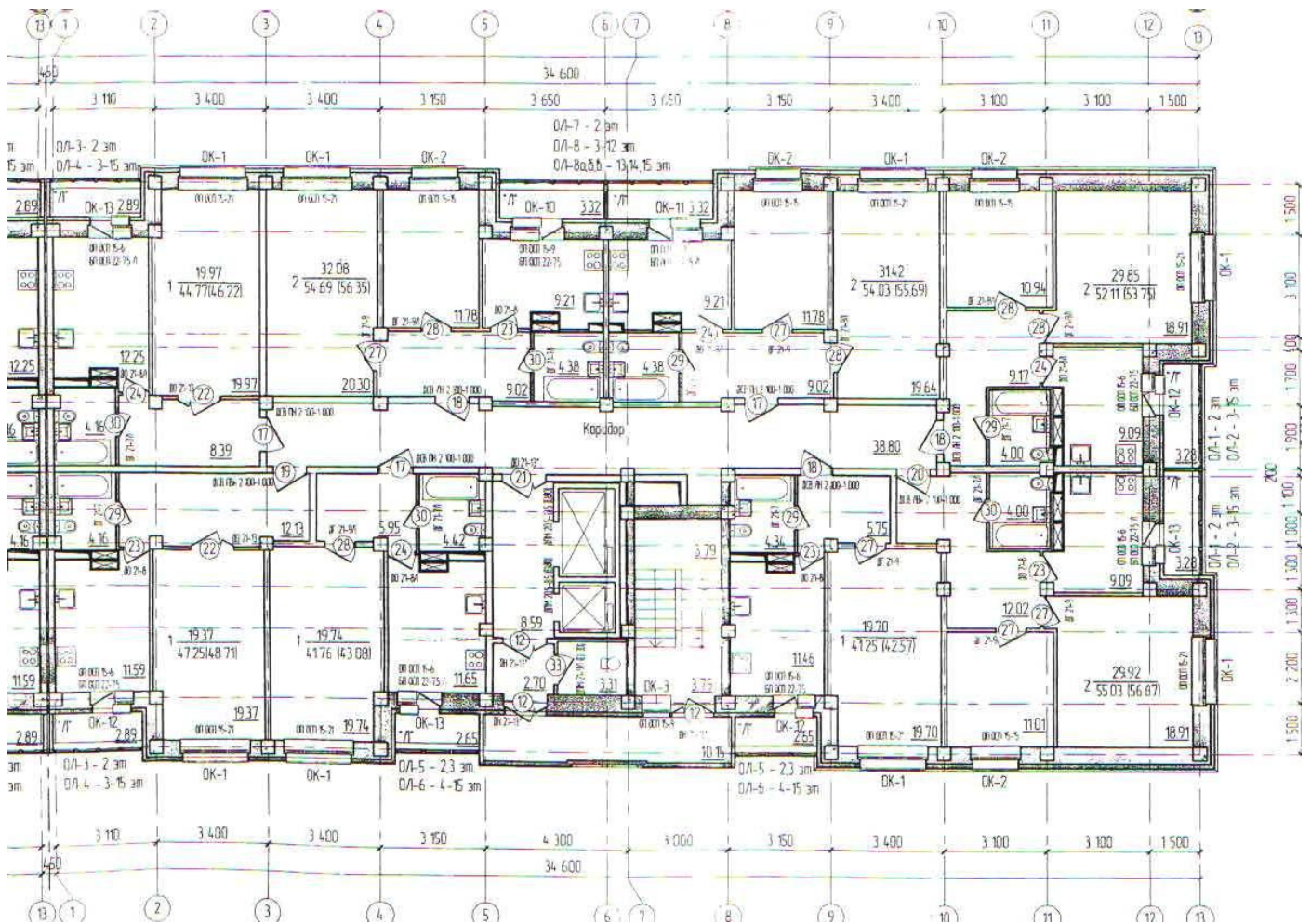
общая проектная площадь – \_\_\_ кв.м.;

проектная жилая площадь – \_\_\_ кв.м.;

проектная площадь лоджии (К=1.0) – \_\_\_ кв.м.

Проектные площади и нумерация Объекта уточняются по завершении строительства при вводе Дома в эксплуатацию путем производства натуральных обмеров ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация».





ООО «Глобус-98»  
Генеральный директор

Коротких О.М.

М.П.

Приложение № 2  
к договору № Е 10 - \_\_ долевого участия  
в строительстве от \_\_. \_\_. 201\_\_ года

**СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ**  
к договору долевого участия в строительстве № Е 10- \_\_ от \_\_. \_\_. 201\_\_ года

г. Липецк

«\_\_» \_\_\_\_\_ две тысячи \_\_надцатого года

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Глобус-98»**, в лице Генерального директора Коротких Ольги Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем **«Участник» (Долевик)**, совместно именуемые Стороны, действующие на основании гражданского законодательства Российской Федерации, заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Участник (Долевик) оплачивает Застройщику в течение 3 (Трех) дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области задаток в сумме 100 000 (Сто тысяч) рублей 00 копеек в счет причитающихся платежей по дого-

вору долевого участия в строительстве № Е 10-\_\_ от \_\_. \_\_.201\_ года, в дальнейшем именуемый «Договор», в обеспечение исполнения своих обязательств.

Общая цена «Договора» составляет \_\_\_\_\_ 000 (\_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек.

2. Стороны договорились, что задатком является уже первый платеж, осуществляемый «Участником» (Долевиком) по «Договору» в пределах установленной в п.1 настоящего Соглашения о задатке суммы задатка.

3. Настоящее Соглашение о задатке содержит весь объем обязательств сторон, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации в отношении объекта, указанного в п. 1.1 «Договора».

4. Если «Договор» расторгается по вине Застройщика, то он выплачивает задаток в двойном размере.
5. Если «Договор» расторгается по вине или по инициативе Участника (Долевика), то задаток остается у Застройщика.
6. Стороны договорились, что в спорных случаях, не предусмотренных ни «Договором», ни Соглашением о задатке, задаток остается у Застройщика.
7. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью «Договора».

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО «Глобус-98»**

**ООО «Глобус-98»**

398050, г. Липецк, пер. Кузнечный, д. 20

ИНН/КПП 4826024274/482601001

р/с 40702810610510000063

Филиал №3652 Банка ВТБ 24 (ПАО)

к/с 30101810100000000738 БИК 042007738

**От ЗАСТРОЙЩИКА**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Коротких О.М.**  
**М.П.**

**УЧАСТНИК (ДОЛЕВИК)**

**От УЧАСТНИКА (ДОЛЕВИКА)**

\_\_\_\_\_