

ДОГОВОР № Е 7-__
долевого участия в строительстве

г. Липецк

«__» ____ две тысячи семнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Глобус-98», в лице Генерального директора Коротких Ольги Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и _____, именуемая 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 __- квартира № __ (общая проектная площадь – __ кв.м.; проектная жилая площадь – __ кв.м.), расположенная на __ этаже 24 -этажного жилого здания № П-7 (в дальнейшем **«Дом»**) по адресу: г. Липецк, в районе Елецкого шоссе в Советском округе (адрес строительный), имеющая следующие основные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
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 натурного обмера ОГУП «Липецкоблтехинвентаризация» «Участнику» (Долевiku). 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:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	25
Количество подземных этажей	1
Общая площадь жилого здания	20957,24 кв.м.
Материал наружных стен	Газосиликатные блоки толщиной 400 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, электроплиты, 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 (Долевиком) долевого строительства для создания Объекта является фиксированной и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, в том числе задаток в размере **100 000 (Сто тысяч) 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 _____ (_____) **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.

2.2.2. Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** уплачивается Участником (Долеви́ком) за счет кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк (далее – Банк) на основании кредитного договора № _____ от _____.2017 г., заключенного сроком на __ месяцев в г. Липецке в течение 10 (десяти) дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области.

2.3. Права требования по настоящему договору передаются Участником (Долеви́ком) в залог Банку в силу закона согласно п.5 ст.5 и ст.77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - в обеспечение исполнения обязательств Участником (Долеви́ком) по Кредитному договору № _____ от _____.2017 г. Залогодержателем по данному залогоу является Банк.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику (Долеви́ку) долевого строительства.

2.4. При регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника (Долевика), Участник (Долеви́к) обязуется осуществить одновременно регистрацию залога (ипотеки) Объекта долевого строительства, возникшей в силу закона в соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогоу является Банк. Права залогодержателя удостоверяются Закладной

2.5. Датой исполнения Участником (Долеви́ком) 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).

2.6. 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 3 квартале 2017 г., либо ранее установленного срока.

3.1.2. В течение шести месяцев со дня ввода Дома в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику (Долеви́ку) по Акту приема-передачи Объект, о чем письменно извещает Участника (Долевика) путем направления заказного письма по адресу, указанному Участником (Долеви́ком) 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.

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 (Долеви́ку) соответствующее сообщение и предложение о внесении необходимых изменений договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику (Долеви́ку) 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-75-0373/16 от 29.09.2016 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, в соответствии с п.2.2.1 настоящего Договора, возвращается Участнику (Долевику) в течение 10 (десяти) банковских дней со дня расторжения договора, за исключением суммы задатка с учетом пункта 4.2.4 настоящего Договора.

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.

4.2.4. Застройщик и Участник (Долевик) долевого строительства обязан незамедлительно уведомить Банк о намерении расторгнуть настоящий Договор, а так же письменно проинформировать Банк о факте расторжения Договора не позднее 1 (одного) дня следующего за днем расторжения Договора.

4.2.5. Уступка прав требования по настоящему Договору осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору. Имущественные права по настоящему договору передаются Участником (Долевику) долевого строительства в залог Банку в качестве обеспечения обязательств по кредиту, испрашиваемому для оплаты объекта недвижимости, приобретаемого по договору.

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 - 68 от 08.05.2014 года;
- Договор № 858/12-СЮ аренды земельного участка от 31.05.2012 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, кадастровый номер 48:20:0010601:212;

- Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 858/12-СЮ от 31.05.2012 г., заключенного 20.08.2014 года, зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации;
- Разрешение на строительство № 48-42 701 000 - 290 - 2015 от 26.10.2015 года;
- Договор № 1196/15-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 года, кадастровый номер 48:20:0010601:2124;
- проектная декларация на официальном сайте (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 создалась 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 (Долевiku) 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 № 858/12-СЮ от 31.05.2012 года земельного участка, соглашением от 20.08.2014 года о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 858/12-СЮ от 31.05.2012 года, Договором № 1196/15-СЮ аренды земельного участка от 12.11.2015 года, кадастровый номер 48:20:0010601:212 площадью 3988 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 (Долевиком) 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 пяти 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, пятый – у Банка.

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

УЧАСТНИК (ДОЛЕВИК)

От ЗАСТРОЙЩИКА

Генеральный директор

_____ **Коротких О.М.**

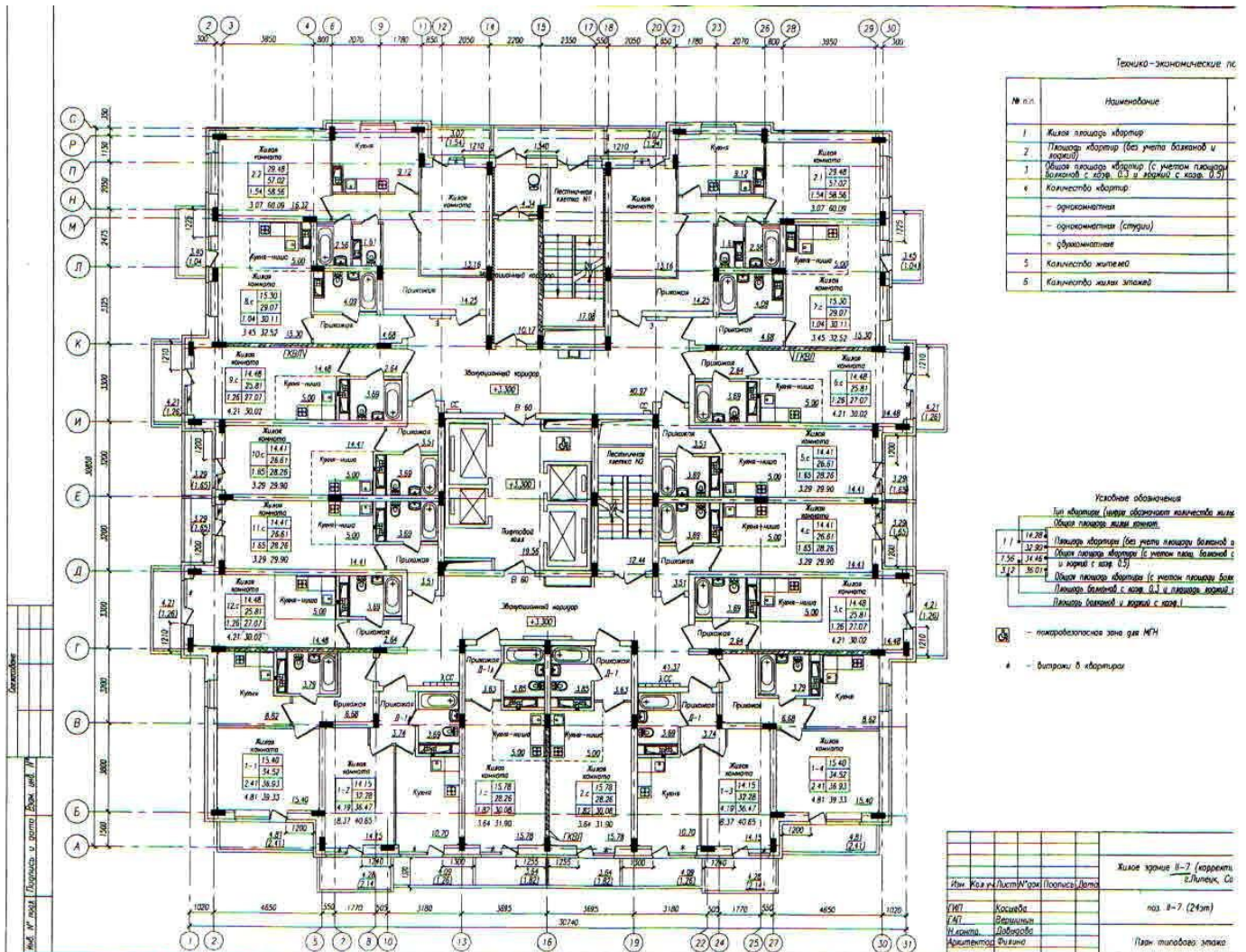
От УЧАСТНИКА (ДОЛЕВИКА)

СХЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

- квартиры № __, расположенной на __ этаже 24-ти этажного жилого здания № П-7 по адресу: г. Липецк,
в районе Елецкого шоссе в Советском округе, именуемый
по Договору № Е 7 – _ долевого участия в строительстве от _ .2017 г. «Дом»:

общая проектная площадь – _ кв.м.;
проектная жилая площадь – _ кв.м.;
проектная площадь лоджии (K=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.

СОГЛАШЕНИЕ О ЗАДАТКЕ
к договору долевого участия в строительстве № Е 7- _ от __.__.2017 года

г. Липецк

«_» _____ две тысячи семнадцатого года

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью «Глобус-98»**, в лице Генерального директора Коротких Ольги Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и _____, именуемая 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 договору долевого участия в строительстве № Е 7 – __ от __.__.2017 года, в дальнейшем именуемый «Договор», в обеспечение исполнения своих обязательств.

Общая цена «Договора» составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**.

2. Стороны договорились, что задатком является уже первый платеж, осуществляемый «Участником» (Долевином) 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»

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)
