

Город Вологда

Двадцать второе января две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Старстрой», в лице директора Васильева Ивана Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в настоящем договоре «Застройщик», с одной стороны, и именуемая в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем.

1. Термины и определения

1.1. «Дольщик» – участник долевого строительства, направляющий собственные денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного дома на основании настоящего договора.

1.2. «Застройщик» – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства дольщиков для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного дома на основании полученного Разрешения на строительство № 35-35327000-228-2017 от 26.10.2017 г., выданно Департаментом градостроительства Администрации города Вологды, срок действия разрешения - до 27 октября 2020 года.

1.3. «Многоквартирный дом» – многоквартирный дом по ул. Граничной в г. Вологде, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, улица Граничная (по генплану), строительство которого осуществляется Застройщиком с привлечением денежных средств дольщиков (далее по тексту договора – «Многоквартирный дом»).

Многоквартирный дом расположен на земельном участке К№ 35-24:0303002-485 площадь 2 943 кв.м., по адресу (местонахождение) объекта: Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 38 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: область Вологодская, город Вологда, улица Граничная, 26.

Земельный участок находится в собственности ООО «СТАРСТРОЙ» на основании акта приема-передачи от 29.03.2016 года, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным 24 мая 2016 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24 мая 2016 года сделана запись регистрации № 35-352/001-35/001/704/2016-3204/2.

1.4. «Квартира» – объект долевого строительства в виде **квартиры** по проекту, площадью кв.м., в том числе площадь лоджии кв.м. (с применением коэфф. 0,5) (далее по тексту договора - «площадь»), расположенной на **2 этаже**, подлежащая передаче Дольщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящая в состав указанного Многоквартирного дома (далее по тексту договора – «Квартира»).

Общая площадь Квартиры составляет кв.м., кроме того площадь лоджии составляет кв.м. (с применением коэффициента 0,5). Жилая площадь Квартиры составляет кв.м.

План Квартиры указан в Приложении № 1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать указанную в пункте 1.4. настоящего договора Квартиру Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

2.2. Многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию не позднее 31 августа 2020 года.

2.3. Квартира будет передана Дольщику не позднее 31 октября 2020 года.

2.4. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в указанный в пункте 2.2. настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за один месяц до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.5. Стороны установили, что допускается отклонение площади Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации, от площади, указанной в пункте 1.4. настоящего договора.

В указанном случае Стороны производят соответствующие расчеты по доплате или возврату суммы, рассчитанной исходя из средней цены одного квадратного метра площади Квартиры, умноженной на количество квадратных метров свыше (меньше) площади, указанной в пункте 1.4 настоящего договора.

2.6. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Стороны согласились передаточный акт на общее имущество в Жилом доме не составлять.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена договора (с учетом стоимости планируемой площади Квартиры и стоимости имеющегося в ней балкона с коэффициентом 0,3) согласно проектной документации **рублей**.

3.2. Цена Договора, указанная в п. 3.1 Договора является окончательной, но она будет уточнена сторонами на основании:

- данных обмеров Квартиры согласно технического плана на Жилой дом, выданного кадастровыми инженерами;
- дополнительных расходов, связанных с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в размере не более 2 (Двух) процентов от цены Квартиры, рассчитанной по данным технического плана на Жилой дом в том числе, расходы по подключению к инженерным сетям согласно технических условий МУП ЖКХ «Вологдагорводоканал», МУП «Вологдагортеплосеть», ГЭП «Вологдаобкомунэнерго».

3.3. Средства, затраченные Застройщиком, на приобретение земельного участка под строительство Многоквартирного дома входят в цену настоящего договора.

3.4. Уплата цены договора производится следующим образом:

Дольщик уплачивает денежные средства в размере рублей наличным денежными средствами или безналичным переводом денежных средств на расчетный счет Застройщика в срок до 31 августа 2020 года.

3.5. Технический план на Квартиру заказывается Застройщиком самостоятельно, Дольщик обязуется оплатить Застройщику расходы, понесенные за изготовление технического плана при предъявлении счета-фактуры и акта выполненных работ.

3.6. Все изменения в проектной документации, выполненные по письменной заявке Дольщика, оплачиваются Дольщиком отдельно.

3.7. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг после ввода жилого дома в эксплуатацию Застройщик передает жилой дом на баланс управляющей организации.

Дольщик настоящим договором письменно выражает согласие на выбор способа управления жилым домом – управление управляющей организацией с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Управляющая организация с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до выбора иного способа управления жилым домом или иной управляющей организации на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме осуществляет управление и эксплуатацию Жилым домом.

3.8. После передачи жилого дома на баланс эксплуатирующей организации, Дольщик самостоятельно несет расходы по эксплуатации Квартиры и общего имущества жильцов Многоквартирного дома на основании действующих расценок, подписывает с эксплуатирующей организацией соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

3.9. В общую цену, указанную в настоящем договоре включены затраты Застройщика, связанные со строительством мест общего пользования, на которые в соответствии со ст. 36 ЖК РФ при передаче Квартиры в собственность у Дольщика возникает права общей долевой собственности пропорционально принадлежавшей ему площади.

3.10. Вознаграждение Застройщика определяется как разница между суммой средств, полученных от дольщиков, и фактическими затратами на строительство. По окончании строительства, экономия денежных средств, образовавшихся как разница между итоговыми взносами дольщиков по договорам участия в долевом строительстве и стоимостью строительства, остается в собственности застройщика.

4. Передача квартиры

4.1. Квартиры передается Дольщику с частичной отделкой согласно проекта и проектной декларации: стены оштукатурены, полы – цементная стяжка, потолки – перетирка межплиточных швов, установка входной двери в квартиру, установка унитаза, кухонной мойки. Чистовая отделка не производится, электрическая плита, ванна/душевая кабина не устанавливаются.

4.2. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру Дольщику не позднее срока, указанного в пункте 2.3. настоящего договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Дольщику Квартиры.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до введения Многоквартирного дома в эксплуатацию обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Дольщика.

5. Права и обязанности сторон

5.1. *Застройщик имеет право:*

5.1.1. Требовать от Дольщика исполнения обязательства по оплате цены договора на условиях и в порядке, установленном настоящим договором;

5.1.2. Требовать от Дольщика досрочного исполнения обязательства по оплате цены договора в случае ввода Жилого дома в эксплуатацию ранее указанного в пункте 2.2. срока;

5.1.3. Требовать от Дольщика исполнения обязательства по приемке Квартиры и оформления ее в собственность;

5.1.4. Владеть, пользоваться и распоряжаться перечисленными Дольщиком денежными средствами в период действия настоящего договора;

5.1.5. Контролировать исполнение обязательств по настоящему договору, при наличии оснований привлекать Дольщика к ответственности за ненадлежащее их исполнение;

5.1.6. Досрочно исполнять свои обязательства по передаче Дольщику Квартиры (при наличии

соответствующего разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и при условии полного расчета дольщика с застройщиком по окончательной цене нежилых помещений);

5.1.7. Расторгнуть договор в одностороннем порядке только при наличии оснований, указанных в настоящем договоре и в соответствии с действующим законодательством;

5.2. **Застройщик обязан:**

5.2.1. Предоставить Дольщику документы, необходимые для получения технического плана и регистрации права собственности на Квартиру в Федеральной регистрационной службе России по Вологодской области;

5.2.2. По запросу Дольщика предоставить информацию о степени готовности Многоквартирного дома и ходе строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения такого запроса.

5.3. **Дольщик имеет право:**

5.3.1. Производить по ходу строительства любое изменение планировки Квартиры (перепланировку) только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;

5.3.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства жилого дома и использовании переданных ему денежных средств;

5.3.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему договору;

5.3.4. Изменять размер платежей по договору в сторону увеличения, либо внести всю цену, указанную в данном договоре, единовременным платежом по согласованию с застройщиком.

5.4. **Дольщик обязан:**

5.4.1. Добросовестно выполнять принятые обязательства по настоящему Договору;

5.4.2. Не производить самостоятельно без согласования с Застройщиком никаких действий с Квартирой по настоящему договору, в том числе работ по перепланировке и т.д. – до момента подписания передаточного акта;

5.4.3. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию принять Квартиру по акту приема-передачи в состоянии, соответствующем условиям настоящего договора;

5.4.4. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Квартиры зарегистрировать в Управлении Федеральной регистрационной службы по Вологодской области право собственности на Квартиру;

5.4.5. На момент подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор эксплуатации и технического обслуживания жилого дома с управляющей организацией;

5.4.6. В случае досрочного ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию произвести оплату цены договора досрочно, в сроки, установленные Застройщиком в одностороннем порядке.

5.5. Дольщик не вправе передавать в залог, перезалог, уступать иным образом права на залог или обременять земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом, в том числе на незавершенное строительство.

6. Гарантии качества

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой участнику долевого строительства Квартиры составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Дольщику.

6.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, несанкционированного переустройства/перепланировки, проведенного самим Дольщиком или привлеченным им третьими лицами.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения Дольщиком сроков оплаты, указанных в пункте 3.4. настоящего договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Дольщику Квартиры, указанного в пункте 2.3. настоящего договора, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. С момента подписания Дольщиком акта приема-передачи Квартиры, Застройщик не несет ответственности за ее сохранность.

8. Иные условия

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового должника в порядке, установленном действующим законодательством РФ и договором.

8.2. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

8.3. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Дольщика к новому должнику определяется в договоре уступки прав требования.

8.4. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

8.5. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта.

8.6. Дольщик настоящим подтверждает, что ознакомлен с разрешением на строительство, проектной декларацией, лицензией застройщика, информацией о застройщике, информацией о проекте строительства, технико-экономическим обоснованием проекта строительства жилого дома, заключением государственной экспертизы проектной документации, а также иными документами.

8.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Федеральной регистрационной службе по Вологодской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.8. Настоящий договор составлен в *трех* экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Застройщика, один для Дольщика и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

8.9. Обо всех изменениях почтовых, платежных и иных реквизитах стороны обязаны заказным письмом с уведомлением извещать друг друга в течение десяти дней с момента наступления таких изменений.

8.10. В период действия непреодолимой силы стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, а также запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора.

8.11. В качестве обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по договору долевого участия перед дольщиком является:

- залог земельного участка, участка К№ 35:24:0303002:485 площадь 2 943 кв.м., по адресу (местонахождение) объекта: Российская Федерация, установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 38 м от ориентира по направлению на восток. Почтовый адрес ориентира: область Вологодская, город Вологда, улица Граничная, 26, в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ.

8.12. Дольщик предоставляет Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на обработку персональных данных, в том числе на осуществление проверки, обработки (сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в т.ч. и передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения) персональных данных, указанных в настоящем Договоре и относящихся к нему документах, с использованием средств автоматизации и/или любым удобным для Застройщика способом в целях исполнения настоящего Договора.

9. Расторжение договора

9.1. В случае, если уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В данном случае Застройщик направляет или вручает под расписку Дольщику письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности и о последствиях неисполнения данного требования.

При неисполнении Дольщиком указанных требований по истечении тридцати календарных дней с момента получения Дольщиком предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Возврат денежных средств Дольщика осуществляется застройщиком в сроки, установленные действующим законодательством. Моментом расторжения будет считаться день направления Дольщику Застройщиком соответствующего уведомления об одностороннем отказе в исполнении договора.

10. Реквизиты сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СТАРСТРОЙ»

160031 г.Вологда, ул.Октябрьская, д.27, т/ф 72-33-23

ИНН / КПП 3525354950 / 352501001, ОГРН 1153525025576 от 24.08.2015 г.

р/с 40702810200000007738 в ПАО «БАНК СГБ»
к/с 30101810800000000786 БИК 041909786

Директор ООО «СТАРСТРОЙ» _____ Васильев И.С.

Дольщик:

(Фамилия, Имя, Отчество полностью) подпись

1. Этажность строящегося (создаваемого) многоквартирного дома: 9 этажей;
2. Местоположение строящегося (создаваемого) многоквартирного дома: многоквартирный дом по ул. Граничной в г. Вологде, расположенный по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, улица Граничная (по генплану);
3. Вид, назначение, этажность строящегося (создаваемого) многоквартирного дома: Многоквартирный дом - 9 этажей;
4. Общие площади строящегося (создаваемого) многоквартирного дома: объем 8778,0 куб.м., общая площадь здания - 2791,0 кв.м., площадь застройки - 363,0 кв.м., общая площадь квартир 2075,70 кв.м., жилая площадь квартир 1126,30 кв.м. согласно Разрешения на строительство № 35-35327000-228-2017 от 26.10.2017 года, выданного Департаментом градостроительства Администрации города Вологды 26.10.2017 года;
5. Материал наружных стен строящегося (создаваемого) многоквартирного дома: Материал наружных стен и каркаса объекта - кирпич силикатный утолщенный;
6. Полтажные перекрытия строящегося (создаваемого) многоквартирного дома: Материал перекрытий - сборные железобетонные многопустотные панели;
7. Класс энергетической эффективности строящегося (создаваемого) многоквартирного дома: «С» (нормальный);
8. Класс сейсмостойкости: не требуется;
9. Назначение объекта долевого строительства (квартиры): жилое.

План (чертеж) объекта долевого строительства (квартиры) №:

Этаж, на котором расположен объект долевого строительства (квартира): 2 этаж;

Площади объекта долевого строительства (квартиры):

№ кв.	Номер подъезда	Этаж	Кол-во комн.	1 комн. кв.м.	2 комн. кв.м.	ванная кв.м.	кухня кв.м.	прихожая кв.м.	балкон/ лоджия с коэфф.0,3/0,5	итого без лоджии/ балкона	общая с лоджией/ балконом

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СТАРСТРОЙ»

160031 г.Вологда, ул.Октябрьская, д.27, т/ф 72-33-23

ИНН / КПП 3525354950 / 352501001, ОГРН 1153525025576 от 24.08.2015 г.

р/с 40702810200000007738 в ПАО «БАНК СГБ»

к/с 3010181080000000786 БИК 041909786

Директор ООО «СТАРСТРОЙ» _____ Васильев И.С.

Дольщик:

(Фамилия, Имя, Отчество полностью/ подпись)