

# ДОГОВОР № А2- 4/ \_\_\_\_

## УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ.

Город Вологда.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 года.

Мы нижеподписавшиеся:

**Общество с ограниченной ответственностью «Арсенал»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора – **Карнакова Сергея Альвиновича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан \_\_\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_ в дальнейшем «**Дольщик**», действующ \_\_\_\_ от своего имени, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

- 1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности или по праву аренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Дольщиков** для строительства на этом земельном участке объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
- 1.2. **Дольщик** – участник долевого строительства, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства указанного в настоящем договоре объекта долевого строительства.
- 1.3. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после завершения строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 1.4. **Объект недвижимости** – многоквартирный жилой дом.
- 1.5. Настоящий договор заключен в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

#### ПРАВО ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.

- 2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство объекта – **«Многофункциональный жилищный комплекс по ул. Карла Маркса в городе Вологда (II очередь строительства: 12-ти этажный с подвалом и техническим этажом 551-квартирный жилой дом)»**, расположенного по адресу: **РФ, Вологодская область, город Вологда, улица Карла Маркса, дом 103-б**, в дальнейшем именуемого - «**Дом**», на земельном участке с кадастровым номером **35:24:0305022:2669**. Адрес объекта: **город Вологда, улица Карла Маркса, дом 103-б**.
- 2.2. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств **Дольщика** для участия в долевом строительстве подтверждается следующим:
  - 2.2.1. Земельный участок принадлежит Застройщику по праву аренды на основании Договора аренды земельного участка для строительства № 01-1200 от 02.05.2012 года, Соглашения от 28.05.2012 года, Акта приема-передачи от 28.05.2012 года, Дополнительного соглашения № 1 к Договору аренды от 29.12.2012 года.
  - 2.2.2. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами для законного осуществления строительства Объекта недвижимости, заключения и исполнения настоящего договора.
- 2.3. **Объектом долевого строительства** по настоящему договору является \_\_\_\_-комнатная квартира № \_\_\_\_\_, в дальнейшем именуемая – «**Квартира**», расположенная **в секции в осях Ж-И** на \_\_\_\_\_ этаже в **Доме**, имеющая следующие характеристики:
  - общая проектная площадь - \_\_\_\_\_ квадратных метров;
  - в том числе проектной жилой – \_\_\_\_\_ квадратных метров;
  - кроме того площадь балкона – \_\_\_\_\_ (с учетом понижающего коэффициента – 0,3).

- 2.4. **Застройщик** обязуется передать **Дольщику** указанный в пункте 2.3. настоящего договора объект долевого строительства *не позднее 2 (двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию*. **Дольщик** обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.
- 2.5. **Ввод в эксплуатацию секции Д-Е – II квартал 2016 года.**
- 2.6. **Ввод в эксплуатацию секций Ж-И и К-Л – IV квартал 2017 года.**
- 2.7. **Ввод в эксплуатацию секций А-Б и В-Г – IV квартал 2018 года.**
- 2.8. **Дольщик** ознакомлен с Проектной декларацией.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

- 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате **Дольщиком Застройщику** для инвестирования строительства объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ **тысяч) рублей 00 копеек**. Стоимость инвестирования строительства объекта долевого строительства пересмотру в сторону увеличения или уменьшения не подлежит, кроме платежей, предусмотренных п.3.5. и п.3.6. настоящего договора. Стороны договорились зафиксировать стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ **руб.**
- 3.2. Стороны определили следующий порядок внесения **Дольщиком** денежных средств на строительство объекта долевого строительства, указанных в пункте 3.1. настоящего договора:
  - *денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ тысяч) рублей 00 копеек **Дольщик** оплачивает **Застройщику** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в «Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.*
- 3.3. *Расчет по настоящему договору между сторонами может осуществляться путем безналичного перечисления **Дольщиком** денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, либо путем внесения **Дольщиком** наличных денежных средств в кассу **Застройщика**.*
- 3.4. *В случае экономии денежных средств, используемых на строительство Объекта, эти средства считаются денежными средствами на оплату услуг **Застройщика**, которые расходуются **Застройщиком** по своему усмотрению.*
- 3.5. Характеристики объекта долевого строительства (площадь жилых и нежилых помещений) могут быть скорректированы после проведения обмеров, осуществляемых уполномоченной организацией. В случае если общая площадь объекта долевого строительства после обмера уполномоченной организацией будет отличаться от общей площади, указанной в пункте 2.3. настоящего договора, стороны осуществляют соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из стоимости одного квадратного метра, до подписания акта приема-передачи.
- 3.6. До момента принятия **Квартиры** и подписания акта приема-передачи **Дольщик** возмещает **Застройщику** дополнительные затраты, не входящие в смету строительства, а именно: затраты по получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; по передаче **Дома** и инженерных сетей на баланс эксплуатирующим организациям; замеры ГСЭН и энергонадзора; анализы воды и пр. **в размере 1% (одного процента) от цены договора.**

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

#### 4.1. **Застройщик** обязуется:

- 4.1.1. Осуществить комплекс мероприятий, направленных на обеспечение строительства **Дома**, в соответствии с проектно-сметной документацией, СНиП, техническими условиями, градостроительными регламентами.
- 4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от **Дольщиков**, по целевому назначению.
- 4.1.3. Предоставлять по требованию **Дольщика** всю необходимую информацию о ходе строительства.
- 4.1.4. Построить объект недвижимости с привлечением подрядчиков и получить разрешение на ввод в эксплуатацию.
- 4.1.5. Передать **Квартиру Дольщику**, соответствующую по качеству требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, пригодным для использования в качестве жилого помещения по акту приема-передачи.
- 4.1.6. Передать **Квартиру Дольщику** с частичной внутренней отделкой с выполнением следующих работ:

- стены – штукатурка, полы – стяжка из цементно-песчаного раствора;
- потолки – затирка швов цементно-песчаным раствором;
- электрической фурнитурой;
- теплоснабжение с установкой радиаторов секционных;
- водоснабжение и канализация с установкой сантехнического оборудования: мойка, ванна, умывальник, унитаз-компакт;
- окна – оконные блоки в ПВХ-переплетах с заполнением двухкамерным стеклопакетом;
- без установки электрических плит.

4.1.7. Передать **Дольщику** все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности **Дольщика** на **Квартиру** и равно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. В состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном жилом доме, входят: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые шахты, лифты, коридоры общего пользования, крыльца, крыша, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома и чердак. А также, входящие в их состав: инженерные коммуникации (внутренние и наружные сети – водопровод, канализация, теплосеть, распределительная сеть для телевидения, радиофикации, кабельные линии электроснабжения) иное обслуживающее более одного помещения оборудование: электрощитовая, водомерный и тепловой узлы, механическое, электрическое (в том числе распределительный шкаф для телефонизации, абонентский трансформатор для радиофикации, антенна для приема государственного телевидения), санитарно-техническое, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором строится жилой дом с элементами озеленения и благоустройства, предназначенный для обслуживания и эксплуатации жилого дома. Границы и размер земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

- 4.2.1. Вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП.
- 4.2.2. Досрочно передать **Дольщику Квартиру**.
- 4.2.3. Оставлять в своем распоряжении разницу между ценой договора и фактическими затратами на строительство.

#### **4.3. Дольщик обязуется:**

- 4.3.1. Осуществлять платежи в размерах и порядке, установленных п.3 настоящего договора.
- 4.3.2. Нести все расходы по: государственной регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, а также уступке прав требования или перевода долга по договору, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, получению технического и (или) кадастрового паспорта; а с момента подписания акта приема-передачи по: содержанию **Квартиры**, всем обязательным для собственников жилых помещений коммунальным платежам в размере и по нормам, установленным органами местного самоуправления, муниципальными органами и действующим законодательством.
- 4.3.3. **НЕ производить** самостоятельно, без согласования с **Застройщиком** работ по внутренней отделке, переустройству, перепланировке объекта долевого строительства – до момента подписания акта приема-передачи.
- 4.3.4. Уведомить **Застройщика** об изменении постоянного места регистрации, фамилии, имени, документа удостоверяющего личность, телефона или другой информации, имеющей существенное для дальнейших договорных отношений значение. В противном случае, **Застройщик** считает себя исполнившим обязательства по уведомлению **Дольщика** на реквизиты, указанные при подписании настоящего договора.

#### **4.4. Дольщик вправе:**

- 4.4.1. Уступить права требования по настоящему договору.
- 4.4.2. Получать от **Застройщика** своевременную и полную информацию о ходе строительства.
- 4.4.3. Расторгнуть настоящий договор в установленном порядке.

## **5. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.**

**5.1. Уступка Дольщиком** прав и обязанностей по настоящему договору допускается только с согласия **Застройщика**.

- 5.2. Уступка **Дольщиком** прав и обязанностей по настоящему договору допускается после оплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового **Дольщика** в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. Уступка прав и обязанностей по настоящему договору допускается с момента его государственной регистрации и до момента подписания сторонами акта приема-передачи.
- 5.4. В случае уступки прав и обязанностей по настоящему договору **Дольщик** оплачивает **Застройщику** денежные средства в размере **3 000,00 (три тысячи) рублей в день подписания соответствующего договора.**
- 5.5. Договор уступки прав требований подлежит обязательной государственной регистрации, расходы по его регистрации возлагаются на **Дольщика** и (или) третьих лиц, в пользу которых совершается сделка.

## 6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА.

- 6.1. **Застройщик** обязуется передать **Дольщику** объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям техническим регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 6.2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий договора и приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, **Дольщик** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо иного, предусмотренного Законодательством РФ.
- 6.3. Гарантийный срок **на конструктивные элементы здания**, в том числе: стены, фундамент, плиты перекрытий и т.п., кроме специфических и оговариваемых настоящим договором его элементов, устанавливается **Застройщиком на срок 5 (пять) лет**, который исчисляется с момента выдачи Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок **на технологическое и инженерное оборудование**, входящее в состав передаваемого **Дольщикам** объекта долевого строительства, устанавливается **Застройщиком на срок 3 (три) года**, который исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок **на специфические и специально оговариваемые элементы**, в том числе: сантехническое оборудование (унитазы, мойки, краны); столярные конструкции (входные двери); электрооборудование (электропроводка, электрокоробки, выключатели, розетки); запорную фурнитуру и отделочные материалы, устанавливается **Застройщиком** (при условии их правильной эксплуатации **Дольщиком**) **на срок, установленный заводами-изготовителями и указанный в соответствующих гарантийных паспортах.**
- 6.4. Гарантия **Застройщика** ограничена только недостатками (дефектами) строительно-производственного характера и **не распространяется** на следующие случаи:
- нормального износа, естественного старения квартиры и ее специфических элементов;
  - нарушения **Дольщиком** требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартир, либо иных помещений, расположенных в указанном **Доме**, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Дольщиком**, или привлеченными им третьими лицами; либо вследствие несанкционированного переустройства и/или перепланировки жилых или нежилых помещений, расположенных в **Доме**;
  - повреждения квартиры и ее специфических элементов, вызванных внешними воздействиями (затоплениями, пожаром и другими стихийными бедствиями).
- 6.5. При обнаружении недостатков в течение гарантийного срока **Дольщик** обязан в письменном виде заявить о них **Застройщику**.
- 6.6. **Застройщик**, в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиям федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, обеспечивает страхование гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве путем заключения **Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве № 35-76928/2016 от 15.08.2016 года с Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (ООО «Региональная страховая компания»)**, имеющее лицензию на осуществление указанного вида страхования.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 7.1. За неисполнение договорных обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 7.2. Сторона, нарушившая обязательства по настоящему договору, обязана возместить другой стороне причиненные убытки в полном объеме.
- 7.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **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.
- 7.4. **Застройщик** отвечает за недостатки объекта долевого строительства, если не докажет, что они возникли после принятия **Дольщиком** объекта долевого строительства вследствие нарушения последним правил использования, действий третьих лиц или чрезвычайных событий.
- 7.5. **Застройщик** освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием событий чрезвычайного характера, возникших после заключения договора, которые **Застройщик** не мог ни предвидеть, ни предотвратить. К событиям чрезвычайного характера 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 события прямо влияют на выполнение настоящего договора, делают выполнение его невозможным. Наступление указанных событий, влечет увеличение срока исполнений договора на период действия указанных обстоятельств.
- 7.6. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема – передачи объекта долевого строительства.
- 7.7. Обязательства **Дольщика** считаются исполненными с момента оплаты им в полном объеме цены договора в установленном порядке и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

## 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 8.1. Передача объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Дольщиком** осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема – передачи.
- 8.2. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию он обязан уведомить **Дольщика** о завершении строительства.
- 8.3. **Дольщик**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее **30 (Тридцати) рабочих** дней с момента получения соответствующего уведомления, подписав акт приема-передачи.
- 8.4. При уклонении **Дольщика** от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе **Дольщика** от принятия объекта долевого строительства, **Застройщик**, при истечении **2 (двух) месяцев** со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства **Дольщику**, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к **Дольщику** со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Дольщиком** сообщения о завершении строительства, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Дольщика** от его получения или в связи с отсутствием **Дольщика** по указанному им почтовому адресу.

## 9. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ДОЛЬЩИКА.

- 9.1. Право собственности **Дольщика** подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке в уполномоченном органе и возникает с момента такой регистрации.
- 9.2. Все расходы по регистрации права собственности **Дольщика** на объект долевого строительства в «Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области» несет сам **Дольщик**.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 10.1.** *Подписывая настоящий договор, Дольщик дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных, подтверждает, что ознакомлен с положениями ФЗ от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», права и обязанности в области защиты персональных данных разъяснены. В связи с чем, настоящий договор является письменным согласием Дольщика на обработку персональных данных Застройщиком. Дольщик уведомлен, что Застройщик имеет право предоставлять информацию, содержащую персональные данные Дольщика третьим лицам в установленном законом порядке, а также при уступке прав по договору и в иных, предусмотренных соглашением сторон случаях.*
- 10.2.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта недвижимости, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 10.3.** Настоящий Договор действует с момента заключения и до момента исполнения обеими сторонами своих обязательств в полном объеме или до момента расторжения в соответствии с условиями настоящего договора.
- 10.4.** Все изменения и дополнения к договору оформляются только в письменной форме, вступают в силу после подписания обеими сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.
- 10.5.** Разрешение споров и разногласий между сторонами, возникших в процессе исполнения настоящего договора, производится в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Во всех случаях, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 10.6.** Настоящий Договор составлен в 3-х идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Застройщика, второй – для Дольщика, и третий экземпляр – для «Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области».

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Арсенал»**

160009, город Вологда, ул. Зосимовская, дом 66, офис 11.

ОГРН 1113525002535/ ИНН 3525255501/ КПП 352501001

Р/сч. № 40702810912000009128 в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк г. Вологда

К/сч. № 30101810900000000644

БИК 041909644

Тел./факс (8172) 75-58-00.

**Директор ООО «Арсенал»**

**Карнаков Сергей Альвинович/ \_\_\_\_\_**

**М.П.**

### **ДОЛЬЩИК:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.