

**Договор № __/П-9
об участии в долевом строительстве**

г. Липецк

«__» _____ 201_ года

Акционерное общество «Липецкая ипотечная корпорация», зарегистрированное ИМНС России по Центральному району г. Липецка 26.11.2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1024840849637, юридический и почтовый адрес: 398070, г. Липецк, ул. Бехтеева С.С., д. 4, в лице Генерального директора **Клевцова Валерия Васильевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», с одной стороны, и

_____, «__» _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ «__» _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК**», с другой стороны, вместе именуемые «**СТОРОНЫ**» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется своими силами и (или) с привлечением других строительных и иных организаций построить: **«Жилое здание П-9 со встроенно-пристроенным помещением детского дошкольного учреждения на 140 мест микрорайона «Елецкий», г. Липецк, Советский округ»**, расположенное по строительному адресу: **Липецкая область, г. Липецк, микрорайон «Елецкий», Советский округ**, основные характеристики которого указаны в Приложении к настоящему Договору (далее по тексту «**Жилой дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать **УЧАСТНИКУ** объект долевого строительства: **двухкомнатную квартиру № 84**, расположенную на **10 (Десятом)** этаже Жилого дома, план и основные характеристики которого также указаны в Приложении к настоящему Договору (далее по тексту «**КВАРТИРА**»), а **УЧАСТНИК** обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять **КВАРТИРУ** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. **КВАРТИРА** передается **УЧАСТНИКУ** в следующем состоянии:

- стены и перегородки жилых помещений – штукатурка;
- потолки жилых помещений – без шпаклёвки и без отделки;
- стены в сан.узлах: оштукатурены, без шпаклёвки;
- потолки в сан.узлах: без шпаклёвки и без отделки;
- полы – цементная стяжка; в с/у и ванной - цементная стяжка;
- входная дверь – по проекту, межкомнатные двери - не устанавливаются, дверные проёмы межкомнатных перегородок – без штукатурки;
- оконные блоки, подоконные доски, оконные откосы - ПВХ;
- остекление балконов (лоджий) – по проекту;
- система отопления – в объёме проекта, с установкой индивидуального прибора учёта тепла, разводка отопления – горизонтальная. Без установки полотенцесушителя, но с установкой запорной арматуры для его присоединения;
- внутренняя система водоснабжения и канализации – в объеме проекта, с установкой индивидуальных приборов учёта холодной и горячей воды, без разводки труб по квартире, но с установкой запорной арматуры для присоединения полотенцесушителя.
- сантехническое оборудование – не устанавливается;
- система электроснабжения – в объеме проекта, в т.ч. прибор учёта электроэнергии, без электроплит, с установкой электрических лампочек только в ванной комнате и туалете.
- слаботочные системы (телевидение, телефон, радио, система АСКУЭ) – заведение электрических кабелей в квартиру, без разводки по комнатам;
- пожарная сигнализация - в объеме проекта;
- места общего пользования (подъезд, лестничная клетка, коридоры, подвал, технический этаж, техническое подполье). Помещения технического назначения (ВРУ, тепловые узлы, водомерные узлы) – в объеме проекта, с полной отделкой.

1.3. **Застройщик** обязуется передать **Квартиру Участнику** в срок до 1 июня 2017 года.

1.4. Адрес Жилого дома и нумерация **КВАРТИРЫ** являются условными и уточняются после проведения инвентарного учёта и составления экспликации на **Жилой дом** соответствующим органом, осуществляющим технический учёт объектов недвижимости.

1.5. Верным и окончательным считать порядковый номер КВАРТИРЫ, размер общей площади, а также почтовый адрес Жилого дома, указанные в акте приёма-передачи КВАРТИРЫ, подписанном СТОРОНАМИ, без заключения в этой части дополнительных соглашений.

1.6. Допустимое изменение (увеличение либо уменьшение) общей площади КВАРТИРЫ, указанной в Приложении к настоящему Договору, устанавливается в размере не более 5 (пяти) процентов от данной площади.

1.7. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что на данную КВАРТИРУ не заключен Договор долевого участия с другими лицами.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ

2.1. Правовые основания заключения Договора:

- Федеральный закон от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Договор № 1193/15-СЮ аренды земельного участка от 13.11.2015 г., заключенный между Управлением имущественных и земельных отношений Липецкой области и ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» на земельный участок, выделенный Застройщику для строительства;

- Разрешение на строительство № RU 48320000-61, выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка «13» марта 2015 года;

- Проектная декларация, опубликованная на сайте www.licorp.ru.

2.2. В момент подписания Договора ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что все необходимые для его заключения и исполнения документы, а также членство в СРО, разрешение на строительство и иные документы от соответствующих уполномоченных государственных органов имеются у ЗАСТРОЙЩИКА и являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА МЕЖДУ СТОРОНАМИ

3.1. Общая сумма денежных средств, подлежащая к оплате УЧАСТНИКОМ по настоящему Договору составляет сумму _____ (_____) рублей, из них:

- _____ (_____) рублей – денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) КВАРТИРЫ;

- _____ (_____) рублей - денежные средства на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

3.2. Разница между денежными средствами, полученными от УЧАСТНИКА, и фактическими затратами ЗАСТРОЙЩИКА на строительство Жилого дома остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3. Оплата УЧАСТНИКОМ денежных средств в размере _____ (_____) рублей производится в течение 3-х (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области, путём внесения денежных средств в кассу или путём перечисления на расчётный счёт ЗАСТРОЙЩИКА.

3.4. Обязательства УЧАСТНИКА считаются полностью исполненными после уплаты денежных средств указанных в п.3.1. настоящего Договора в кассу, либо на расчётный счет Застройщика и (или) передачи ЗАСТРОЙЩИКУ иного предоставления (в том числе имущественных прав, выполненных работ, оказанных услуг), определенного СТОРОНАМИ, не противоречащего действующему законодательству РФ.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. УЧАСТНИК вправе:

а) потребовать по своему выбору от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения существенных недостатков в разумный срок, если КВАРТИРА построена с отступлениями от

условий Договора, приведшими к ухудшению её качества, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для использования;

б) в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче КВАРТИРЫ свыше 6-ти месяцев.

4.2. УЧАСТНИК ознакомлен с проектной декларацией.

4.3. 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.

4.4. ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, в случае нарушения УЧАСТНИКОМ обязательств, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Договора. ЗАСТРОЙЩИК в этом случае возвращает УЧАСТНИКУ уплаченную им сумму в сроки определенные в Соглашении о расторжении договора.

4.5. ЗАСТРОЙЩИК может вносить в КВАРТИРУ незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства КВАРТИРА будет отвечать требованиям проектной документации.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Гражданская ответственность Застройщика перед УЧАСТНИКОМ за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства по настоящему Договору застрахована в Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (Лицензия ОВС № 4314 77-21 на осуществление вида страхования «Страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору»; Лицензия ОВС № 4314 77 от 27 декабря 2014 года на осуществление взаимного страхования, выданные Центральным Банком Российской Федерации) по договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (полису) в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Участник ознакомлен с условиями и правилами страхования, договор страхования (полис) получил.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать УЧАСТНИКУ КВАРТИРУ, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным строительным требованиям.

5.3. ЗАСТРОЙЩИК передает УЧАСТНИКУ по акту приема-передачи КВАРТИРУ, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора. В случае выявления УЧАСТНИКОМ недостатков, которые делают КВАРТИРУ непригодной для использования, составляется акт с указанием выявленных недостатков и срок их устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ. После устранения недостатков ЗАСТРОЙЩИК в течение 5-ти рабочих дней передаёт УЧАСТНИКУ КВАРТИРУ;

5.4. ЗАСТРОЙЩИК по заданию и от имени УЧАСТНИКА передаёт эксплуатирующим организациям внешние коммуникации и внутриквартальные инженерные сооружения или имущественные права на них. После ввода Жилого дома в эксплуатацию внешние коммуникации и внутриквартальные инженерные сооружения поступают в муниципальную собственность или в собственность соответствующих эксплуатирующих организаций (Управляющих компаний, имеющих лицензию в соответствии с действующим законодательством РФ).

5.5. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

а) Использовать денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ по Договору на строительство Жилого дома.

б) Обеспечить сохранность КВАРТИРЫ и её комплектацию до передачи её по акту приёма-передачи УЧАСТНИКУ.

в) В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в указанный срок, не позднее, чем за один месяц до истечения этого срока, направить в адрес УЧАСТНИКА сообщение в письменной форме с предложением изменить условия Договора в части увеличения срока, но не более чем на шесть месяцев.

5.6. После получения разрешения на ввод объекта Жилого дома в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИК, в течение 10-ти рабочих дней сдает все необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Липецкой области -

орган осуществляющий государственную регистрацию права, для последующего осуществления государственной регистрации права собственности на КВАРТИРУ.

5.7. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приёма-передачи.

5.8. УЧАСТНИК обязан:

а) После уведомления (посредством почтовой и/или телефонной связи), принять КВАРТИРУ по акту приёма-передачи в течение 3-х рабочих дней со дня получения сообщения от ЗАСТРОЙЩИКА.

б) УЧАСТНИК обязуется после подписания акта приема-передачи заключить договор с управляющей компанией по обслуживанию и эксплуатации КВАРТИРЫ. После получения свидетельства о регистрации права собственности на КВАРТИРУ участник (собственник) оставляет за собой право самостоятельного выбора эксплуатационного управления жилым домом в соответствии с ЖК РФ.

в) Компенсировать расходы ЗАСТРОЙЩИКА по изготовлению индивидуального технического паспорта и кадастрового паспорта на КВАРТИРУ.

г) После подписания акта приёма-передачи КВАРТИРЫ самостоятельно нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с её эксплуатацией и доли в общем имуществе Жилого дома (включая содержание придомовой территории), а также риск случайной гибели или повреждения КВАРТИРЫ.

д) После подписания акта приёма-передачи до регистрации права собственности на КВАРТИРУ:

- не производить никаких перестроек в КВАРТИРЕ (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решёток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ.

5.9. УЧАСТНИК обязуется за свой счёт оплатить расходы, связанные с государственной регистрацией данного Договора, дополнительных соглашений (если таковые будут) и оформление права собственности на КВАРТИРУ, а также государственную пошлину в случае расторжения уже зарегистрированного Договора по инициативе УЧАСТНИКА, либо нарушения им условий Договора и ЗАСТРОЙЩИКОМ принято решение расторгнуть данный Договор.

5.10. УЧАСТНИК не возражает на передачу ЗАСТРОЙЩИКОМ внешних коммуникаций и инженерных сооружений, не относящихся к общедомовому имуществу соответствующим эксплуатирующим организациям.

5.11. УЧАСТНИК обязуется в течение 30 (Тридцати) дней с момента выбора способа управления заключить договоры с энергоснабжающими организациями.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору СТОРОНА, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой СТОРОНЕ неустойку (штраф, пени), предусмотренную действующим законодательством РФ.

6.2. СТОРОНЫ освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они явились следствием стихийных явлений природы, военных действий, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ по Договору, постановлений государственного, муниципального органа власти и иных обстоятельств непреодолимой силы, и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Договора.

6.3. Срок исполнения обязательств изменяется, но не более чем на срок, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.4. При наступлении или прекращении названных обстоятельств СТОРОНЫ Договора должны известить друг друга в письменной форме в 10-тидневный срок со дня наступления или прекращения обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. При нарушении сроков возврата денежных средств ЗАСТРОЙЩИК несёт ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ГАРАНТИЯ

7.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ КВАРТИРУ, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для КВАРТИРЫ, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав КВАРТИРЫ, составляет 5 (пять) лет со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав КВАРТИРЫ, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче КВАРТИРЫ.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. УЧАСТНИК вправе уступить свои права по Договору долевого участия третьему лицу только с письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, и после уплаты им цены Договора, или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. О переходе прав по договору долевого участия УЧАСТНИК обязан в письменной форме уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5-ти рабочих дней с даты подписания соответствующего Договора (цессии).

8.2. Уступка УЧАСТНИКОМ прав по договору долевого участия допускается до момента подписания СТОРОНАМИ передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав по договору долевого участия подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

9. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор, может быть расторгнут в любое время по обоюдному согласию СТОРОН.

9.2. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ принятых на себя обязательств, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке потребовать расторжения Договора:

- при единовременном взносе допущена просрочка в течение более чем 10-ти рабочих дней;
- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей.

9.3. В случае, если КВАРТИРА построена с отступлениями от условий Договора, проектно-сметной документации, приведшими к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают её непригодной для проживания, УЧАСТНИК по своему выбору вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения стоимости КВАРТИРЫ;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Финансирование строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений для них (теплосеть, канализация, водопровод, электрический кабель, наружное освещение, сети радио, телефона), необходимых для обслуживания Жилого дома осуществляется УЧАСТНИКОМ. Сумма финансирования строительства инженерно-коммуникационных сетей и сооружений входит в стоимость КВАРТИРЫ.

10.2. В случае смерти УЧАСТНИКА его права и обязанности по Основному договору входят в состав наследства и переходят к наследникам УЧАСТНИКА, в порядке действующего законодательства Российской Федерации.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи УЧАСТНИКУ несет ЗАСТРОЙЩИК.

10.4. В случае экономии средств ЗАСТРОЙЩИКОМ, образовавшийся при этом инвестиционный доход УЧАСТНИКУ не возвращается. В случае превышения ЗАСТРОЙЩИКОМ расходов на строительство дополнительная плата к цене договора с УЧАСТНИКА не взимается.

10.5. Условия Договора могут быть изменены или дополнены СТОРОНАМИ в период его действия по взаимному согласию и при наличии объективных причин.

10.6. Любая информация о финансовом положении СТОРОН и условиях договора считается конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из СТОРОН.

10.7. При возникновении права собственности на КВАРТИРУ у УЧАСТНИКА одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально занимаемой им площади КВАРТИРЫ, в соответствии со ст.290 ГК РФ: помещения, не являющиеся частями квартир, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

10.8. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов СТОРОНЫ в течение 10-ти дней извещают друг друга.

10.9. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора. Пошлина за государственную регистрацию соглашений оплачивается заинтересованной СТОРОНОЙ или по предварительному согласованию СТОРОН.

10.10. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте Договора, но прямо или косвенно вытекающим из отношений по нему, затрагивающих имущественные интересы и деловую репутацию СТОРОНЫ руководствуются действующим законодательством РФ.

10.11. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения СТОРОНАМИ принятых на себя обязательств.

10.12. Настоящий Договор составлен и подписан в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. У каждой из сторон находится по одному экземпляру настоящего Договора, третий экземпляр передаётся в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: Местоположение объекта долевого строительства (КВАРТИРА) на плане создаваемого объекта недвижимого имущества.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК:

АО «Липецкая ипотечная корпорация»
зарегистрированное ИМНС России
по Центральному району
г. Липецка 26.11.2002 г.
за ОГРН 1024840849637,
юридический и почтовый адрес:
398070, г. Липецк, ул. Бехтеева С.С., д. 4
ИНН 4826037139/482601001
Липецкий ОСБ № 8593 г. Липецк,
Корсчет: 30101810800000000604,
БИК: 044206604
Счет: 40702810835000104450

(подпись)

В.В. Клевцов

(подпись)

М.П.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

1. Вид: многоквартирный дом;
2. Назначение: жилое;
3. Этажность: 22 шт.;
4. Общая площадь: 23477,39 кв. м;
5. Материал наружных стен и каркаса: со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, газосиликатные блоки);
6. Материалы поэтажных перекрытий: сборно-монолитные железобетонные;
7. Класс энергоэффективности: «В»;
8. Класс Сейсмостойкости: сведения отсутствуют.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

1. Назначение: жилое помещение;
2. Этаж: __;
3. Общая площадь: ____ кв. м.;
4. Количество комнат: __ шт.;
5. Количество помещений вспомогательного использования: ____ шт.;
6. Количество лоджий (веранд, балконов, террас): __ шт.;
7. Площадь комнат: ____ кв. м.;
8. Площадь помещений вспомогательного использования: ____ кв. м.;
9. Площадь лоджий (веранд, балконов, террас): ____ кв. м.

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «Липецкая ипотечная корпорация»

_____ М.П.

В.В. Клевцов

УЧАСТНИК:
