



# Современник

ДОГОВОР

ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СПРОМПЕЛСЬКВЕ № \_\_\_\_  
ПО АДРЕСУ:  
г. СТАВРОПОЛЬ, ул. ЛЕНИНА, 228 в квартале 116

ДОЛЪЦИК:

---

г. Ставрополь \_\_\_\_ год

**Понятия и термины, используемые в договоре долевого участия в строительстве.**

**Застройщик** – уполномоченная на выполнение строительно-монтажных работ строительная организация (юридическое лицо), осуществляющая полный комплекс работ по организации строительства и в последующем передачи объектов недвижимости в собственность дольщику;

**Дольщик** – физическое или юридическое лицо инвестирующие строительство, преследующее цель получения объекта недвижимости;

**Объект договора** – жилое или нежилое помещение, описанное в предмете договора, подлежащее, по окончании строительства, передаче в собственность дольщику;

**Товарищество собственников жилья** – некоммерческая организация, созданная собственниками жилых и нежилых помещений в целях эксплуатации и управления единого комплекса объектов недвижимости;

**Управляющая компания** – коммерческая организация, оказывающая профессиональные услуги по управлению комплексом объектов недвижимости;

**СНИП** – строительные нормы и правила;

**Проектная площадь** – площадь объекта недвижимости указанная в проектно-сметной документации;

**Общая площадь** – учетная площадь, применяемая исключительно в целях государственной регистрации права собственности дольщика на объект недвижимости и определения размера последующих, обязательных платежей за пользование недвижимостью (налог на имущество);

**Площадь балкона/лоджии** – площадь балкона/лоджии, определяемая по условиям настоящего договора из расчета коэффициента 1 (единица);

**Фактическая площадь** – общая площадь объекта недвижимости после обмеров объекта кадастровым инженером, исчисляемая из расчета коэффициента равного 1 (единица) для всех типов помещений (в том числе лоджий, балконов, веранд, террас и т.д.), применяемая сторонами настоящего договора в целях взаиморасчетов по настоящему договору, по результатам которой составляется акт окончательных взаиморасчетов. Иными словами суммарное выражение общей площади плюс площадь балконов и лоджий;

**Акт окончательных взаиморасчетов** – двусторонний акт, составленный сторонами настоящего договора после обмеров объекта кадастровым инженером, в целях определения окончательной стоимости договора и сумм расчетов между сторонами, который подписывается сторонами в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика;

**Акт приема передачи недвижимости по техническому состоянию** – акт, подписываемый сторонами договора до ввода объекта в эксплуатацию в течение 30 (Тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, составляемый сторонами в целях определения соответствия качества и полной строительной готовности объекта договора, являющийся основанием для проведения окончательных взаиморасчетов по договору в случае досрочного ввода его в эксплуатацию;

**Акт приема передачи недвижимости в собственность** – документ, подтверждающий факт исполнения сторонами условий настоящего договора, подписываемый сторонами в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объект в эксплуатацию;

**Статья 1. Правовое обоснование и общие положения**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Права Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства (Дольщиков) по договорам долевого участия в строительстве подтверждаются следующими документами:

– земельный участок предоставлен под строительство жилых домов квартирного типа от 4 до 9 этажей, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями; общественные, спортивные здания и сооружения, музеи, лечебно-профилактические объекты, объекты культурно-развлекательного, торгового назначения, общежития, гостиницы, рынки, объекты обслуживания населения как отдельно стоящие, так и встроенно-пристроенные; гаражи индивидуального автотранспорта, встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки; жилищно-эксплуатационные объекты, объекты аварийно-диспетчерских служб, связи, охраны порядка и иных технических средств, площадью 5361,00 м<sup>2</sup> передан ООО «СК «Эвилин-строй» в аренду сроком до 11.09.2018 года из земель населенных пунктов с кадастровым №26:12:030211:1627 на основании договора аренды земельного участка с последующим выкупом от 12.08.2015 года, заключен между ООО «СК «Эвилин-строй» и Фисенко Дмитрием Михайловичем, собственником земельного участка, зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК 27.08.2015 г. №26-26/001-26/001/204/2015-3514/1;

- Разрешение на строительство № RU 26-309000 - 571с-2015 от 17.09.2015 года многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 228 в квартале 116;

- Свидетельство № 0464.01-2015-2635207298-С-077 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства от 02 марта 2015 г.

1.3. Проектная декларация размещена 18 сентября 2015 года на официальном сайте компании [www.lenina228.ru](http://www.lenina228.ru).

1.4. **Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Эвилин-строй»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице заместителя генерального директора ООО «УК «Эвилин» Утвенко Романа Александровича, действующего на основании договора об управлении от 26 января 2015 г. и доверенности № 1-1102 от 28 апреля 2016 года, удостоверенной Карабаевым С.Ю., нотариусом по Ставропольскому городскому нотариальному округу СК РФ, с одной стороны, и **Гражданин (ка) РФ ФИО**, именуемый (ая) в дальнейшем **Дольщик**, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора - "Стороны", по отдельности - "Сторона", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## **Статья 2. Предмет Договора**

2.1. Дольщик направляет собственные денежные средства на проектирование и строительство **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и подземным паркингом** (Далее Дом), в порядке долевого участия, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 228 в квартале 116, с последующей передачей ему **нежилого помещения**, под номером **0** фактической площадью **0,0** кв.м. расположенного на **0-ом** этаже (согласно Приложения № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора), а Застройщик обязуется:

- обеспечить проектирование и строительство Дома, выполнение своими силами или с привлечением Подрядчиков, всех работ по строительству Дома в полном объеме, и по благоустройству территории домовладения по адресу: **Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 228 в квартале 116**, включая все работы, предусмотренные документами по строительству (в том числе изменениями к проекту), а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Дома и для его ввода в эксплуатацию, в установленном законодательством порядке;

- при полной строительной готовности Дома ввести в эксплуатацию (причем под вводом дома в эксплуатацию понимается подписание разрешения о вводе дома в эксплуатацию) не позднее I полугодия 2018 года и передать Дольщику нежилое помещение в течение 30 (Тридцати) календарных дней, путем подписания акта приема-передачи нежилого помещения в собственность, а так же обеспечить выдачу пакета документов согласно п. 5.9 настоящего договора в целях регистрации права собственности Дольщика на приобретенное нежилое помещение;

В процессе строительства общая площадь и нумерация нежилого помещения могут быть скорректированы дополнительно.

2.2. Настоящим Дольщик обязуется после получения права собственности на нежилое помещение вступить в члены Товарищества собственников жилья или заключить договор с управляющей организацией, которое будет зарегистрировано на базе Дома как единого имущественного комплекса. В случае принятия решения о продаже нежилого помещения Дольщик обязуется предварительно выйти из членов Товарищества или расторгнуть договор с управляющей организацией.

2.3. Право собственности на нежилое помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на нежилое помещение будет оформляться силами Дольщика за счет собственных средств, при условии передачи Застройщиком всех необходимых документов по нежилому помещению. Стороны могут определить отдельным договором условия оформления права собственности на нежилое помещение силами Застройщика с привлечением средств Дольщика.

2.4. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

2.5. Дольщик не вправе производить перепланировку нежилого помещения до ввода дома в эксплуатацию. После ввода дома в эксплуатацию, собственник нежилого помещения обязан за свой счет получить письменное согласие государственных, муниципальных и иных уполномоченных органов на проведение перепланировки.

## **Статья 3. Стоимость Договора**

3.1. Стоимость нежилого помещения составляет **00,00 (\_\_\_)** руб., исходя из фактической площади нежилого помещения 0,0 кв.м.

#### Статья 4. Порядок расчетов

4.1. Дольщик переводит денежные средства по п. 3.1 на расчетный счет Застройщика или вносит их в кассу Застройщика в следующем размере, порядке и в сроки:

Платеж № п/п	Срок до:	Сумма (руб.)
Первый платеж	00.00.00 г.	00,00 руб.
Полная сумма по договору	00.00.00 г.	00,00 руб.

4.2. Факт оплаты Дольщиком стоимости нежилого помещения будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении или приходными ордерами (иными документами), выданными Застройщиком Дольщику при внесении денежных средств в кассу Застройщика. Днем исполнения платежа признается день внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика или дата выдачи приходного ордера (иного документа), подтверждающего внесение денежных средств в кассу Застройщика.

4.3. После окончания строительства Дома на основании обмеров объекта кадастрового инженера и условий, предусмотренных п. 3.1. настоящего договора, стороны произведут уточнение фактической площади нежилого помещения, передаваемого Дольщику, и **окончательные взаиморасчеты**, путем подписания акта проведения окончательных взаиморасчетов между сторонами в течение 14 (Четырнадцать) календарных дней после получения уведомления от Застройщика.

4.4. В случае увеличения метража нежилого помещения после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Дольщик вносит разницу, исчисленную следующим образом **00,00 (\_\_\_)** руб., умноженные на разницу площади.

В случае уменьшения метража нежилого помещения после фактических обмеров объекта кадастровым инженером Застройщик возвращает разницу, исчисленную следующим образом **00,00 (\_\_\_)** руб., умноженные на разницу площади.

4.5. В случае досрочной сдачи объекта долевого строительства Дольщик обязан произвести взаиморасчеты с Застройщиком в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом в случае несоответствия сроков последнего платежа, предусмотренного графиком платежей, п.4.1. настоящего договора, фактическому наступлению события связанного с досрочным вводом объекта в эксплуатацию и окончательного взаиморасчета, Дольщик признает, что последние платежи должны быть внесены Дольщиком досрочно, а именно в течении 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

#### Статья 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Обеспечить строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.2. Использовать денежные средства, полученные от Дольщика по целевому назначению - на строительство Дома и по окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Дольщику нежилое помещение по Акту приема-передачи.

5.3. Обеспечить сохранность нежилого помещения и его комплектации до подписания акта приема-передачи нежилого помещения Дольщику.

5.4. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и совершает все необходимые действия для осуществления проектирования, внесения изменений в проектную документацию и строительства, сделки с третьими лицами, в том числе в части применения строительных материалов без ущерба к качеству работ, а также самостоятельно обеспечивает поиск других Дольщиков и заключает с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

5.5. Застройщик сохраняет за собой право использования в своих целях строящееся нежилое помещение по настоящему договору, до передачи ее по акту технического состояния объекта недвижимости Дольщику. После передачи Дольщику нежилого помещения по акту Застройщик не несет ответственность за сохранность оборудования и имущества, находящегося в нежилом помещении.

5.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок на нежилое помещение по основным конструктивным элементам - пять лет с момента передачи его Дольщику и подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства составляет три года с момента подписания первого передаточного акта.

5.7. В случае, если строительство дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренного договором срока окончания строительства обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

5.8. Обязательства Застройщика по предмету настоящего договора считаются исполненными в полном объеме с момента подписания акта приема-передачи нежилого помещения в

собственность и получения разрешения о вводе объекта в эксплуатацию. Весь финансовый результат по настоящему договору остается у Застройщика.

5.9. После подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях регистрации права собственности на объект недвижимости, Застройщик обязан передать Дольщику следующий комплект документов:

- Акт приема-передачи недвижимости в собственность – 2 экземпляра;

5.10. Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию и передать Дольщику нежилое помещение в более ранний срок.

5.11. В случае, уклонения Дольщиком от принятия сданного объекта долевого строительства и проведением взаиморасчетов с Застройщиком, согласно п. 4.5. настоящего Договора, Застройщик вправе удержать 10% от стоимости договора в виде штрафа.

## **Статья 6. Права и обязанности Дольщика**

6.1. Дольщик принимает доленое участие в финансировании строительства и обязуется производить выплаты в размерах, в сроки и порядке, установленных пунктами 3.1, 4.1 настоящего Договора.

6.2. Дольщик вправе ознакомиться с проектной декларацией на сайте [www.lenina228.ru](http://www.lenina228.ru).

6.3. Настоящим Дольщик подтверждает свое согласие на присоединение к доленому участию в строительстве Дома иных Дольщиков, в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

6.4. Дольщик не вправе проводить изменение фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на нежилое помещение.

6.5. Любое изменение планировки нежилого помещения (перепланировка), в процессе строительства, Дольщик вправе производить только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.6. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, с письменного согласия Застройщика до государственной регистрации договора переуступки прав.

6.7. Дольщик обязан предоставить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (ги) на приобретение недвижимости. Так же Дольщик обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

6.8. Дольщик после получения права собственности на нежилое помещение вступает в члены Товарищества собственников жилья/заключает с управляющей организацией договор на работы и услуги по эксплуатации жилого дома и оплачивает расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией нежилого помещения, общего имущества дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

6.9. В течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика письменного уведомления о вводе объекта в эксплуатацию произвести с Застройщиком окончательный расчет и принять объект долевого строительства.

6.10. Дольщик несет полностью расходы, связанные с регистрацией права собственности на приобретенное нежилое помещение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.

6.11. С момента подписания акта приема-передачи недвижимости в собственность, Дольщик несет все риски и обязан производить оплату всех расходов связанных с обслуживанием и эксплуатацией Дома.

6.12. Дольщик уведомлен и дает свое согласие на последующий переход права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 228 в квартале 116 от Фисенко Дмитрия Михайловича к ООО «СК «Эвилин-строй» до ввода Дома в эксплуатацию. Наряду с вышеуказанным, с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на Дом расположенный по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ленина, 228 в квартале 116, согласно п. 5 ст. 16, Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации», вышеуказанный земельный участок, на котором расположены объекты многоквартирные дома и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую доленую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

## **Статья 7. Качество нежилого помещения. Гарантия качества**

7.1. Качество нежилого помещения, которое будет передано Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектно-сметной документации на Дом, СНиПам, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны настоящего договора, могут дополнительно определить параметры качества нежилого помещения с более высоким уровнем отделочных работ, которые будут выражены в приложении к настоящему договору или подписанием дополнительного соглашения.

Общая строительная готовность дома, согласно проекта.

#### **Статья 8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию и подписанием акта приема-передачи недвижимости в собственность согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, согласно п.5 ст.5 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.4. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в случаях предусмотренных ст. 9 Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве».

8.5. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на долевое участие в строительстве Дома с иными Дольщиками.

#### **Статья 9. Порядок разрешения споров**

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросам/вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

#### **Статья 10. Ответственность**

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214 «Об участии в долевом строительстве» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения платежей на любом этапе, предусмотренных настоящим договором он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи нежилого помещения, предусмотренных настоящим договором, он уплачивает Дольщику неустойку (пени) согласно Федерального закона № 214 «Об участии в долевом строительстве». Причем не является нарушением сроков передачи тот факт, что срок строительства был продлен на период действия неблагоприятных погодных условий, к которым относятся:

- Ветер свыше 10 м/сек., дождь, температура ниже 0 °С, влекущие технологическую невозможность выполнения отдельных видов работ (наружные отделочные работы, устройство витражей или оконных проемов, кровельные работы, благоустройство прилегающей территории);

Если неустойка не была предъявлена Застройщику, то сумма неустойки составляет 0,0 рублей, за каждый день просрочки исполнения.

10.4. В случае несвоевременной регистрации права собственности и получения лицевого счета "Дольщиком", а так же несвоевременным образованием Товарищества собственников жилья/заключением договора с управляющей организацией, с момента подписания разрешения ввода Дома в эксплуатацию все расходы, связанные с эксплуатацией здания, несет дольщик в соответствии с действующим законодательством.

10.5. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за не исполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством РФ.

#### **Статья 11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

#### **Статья 12. Заключительные положения**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 дней) извещать друг друга.

12.3. Настоящий Договор составлен на 0 страницах, включая 1 приложение, в 0-х экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по СК. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

### Статья 13. Адреса и реквизиты Сторон

<b>Застройщик</b>	<b>Дольщик</b>
<b>Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Эвлин-строй»</b>	<b>Гражданин (ка) РФ ФИО</b>
Зарегистрировано 26.01.2015 г., Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Ставропольскому краю, ОГРН 1152651001183, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 26 № 004185862 Юридический адрес: г. Ставрополь, ул. 2-ая Промышленная, 7, Факт. адрес: г. Ставрополь, ул.2-ая Промышленная, 7	00.00.00 года рождения, место рождения: пол: Паспорт 00, выдан 00.00.00 г. Код подразделения: СНИЛС №
ИНН 2635207298 КПП 263501001 р/счет 40702810860100003765	Место регистрации:
Кор/счет 30101810907020000615, БИК 040702615 Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк ДО № 5230/00172 Ставропольского ОСБ	Место фактического проживания:
ОКПО 21993146, ОКТМО 07701000, ОКВЭД 45.21.1	
<b>Зам. генерального директора ООО «УК «Эвлин»</b>	Тел. подпись
<b>Р.А. Утвенко</b> М.П.	

**Приложение 1**  
к договору долевого  
участия в строительстве № 0  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ «\_\_» г.

Объектом долевого строительства является **нежилое помещение**, под номером **0** фактическая площадь **0,0** кв.м. расположенное на **0-ом** этаже по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 228 в квартале 116.

Зам. генерального директора  
ООО «УК «Эвилин»

\_\_\_\_\_ Р.А. Утвенко

\_\_\_\_\_ Дольщик



