

**Договор № 3 - Д/У участия в долевом строительстве
Жилого дома со встроенными помещениями.**

Республика Коми, город Сыктывкар.

«28» августа 2018 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Региональные инвестиции», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Шварёва Александра Николаевича**, действующего на основании Устава,
- с одной стороны, а с другой стороны -

гр. Иванов Иван Иванович, 00 сентября 1900 года рождения, место рождения: город Сыктывкар, паспорт 87 00 000000 выдан Отделом внутренних дел Эжвинского района города Сыктывкара 00.00.2000г., код подразделения 112-002, зарегистрированный по адресу: Россия, Республика Коми, город Сыктывкар, улица Деникина, дом 00, квартира 00, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**»,
в дальнейшем вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями настоящего Договора **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок собственными силами и/или с привлечением третьих лиц осуществить строительство Многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на пересечении улиц Первомайская – Красных Партизан в г. Сыктывкаре (далее по тексту – «**Дом**»), и по завершению строительства **Дома** и ввода **Дома** в эксплуатацию передать **Дольщику** (лицу, осуществляющему по настоящему Договору финансирование строительства соответствующего объекта долевого строительства за счет собственных и/или привлеченных средств) соответствующий объект долевого строительства, а **Дольщик** обязуется произвести оплату стоимости объекта долевого строительства в размерах, порядке и в обусловленные настоящим Договором сроки, и принять в собственность соответствующий объект долевого строительства по акту приема-передачи по завершению строительства **Дома** и ввода **Дома** в эксплуатацию.

1.1. Характеристики **Дома**: общая площадь 5353,71 кв.м.; этажность – 10; наружные стены – кирпич; поэтажные перекрытия – сборные железобетонные; класс энергоэффективности – «С»(нормальный); класс сейсмостойкости – не нормируется для данной местности (район строительства **Дома** не является сейсмоопасным).

2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является Жилое помещение (далее по тексту – «**Квартира**»), расположенное в **Доме** и подлежащее передаче **Застройщиком Дольщику** после ввода **Дома** в эксплуатацию. Указанная **Квартира** имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь (кв.м.)	Жилая проектная площадь (кв. м.)	Проектная площадь лоджии, (коэф. 0,5)	Этаж	Оси
3	2	49,97	27,98	2,50	2	Б-Г, 1-3

3. **Дом** расположен на земельном участке площадью 2731 кв.м. под кадастровым номером 11:05:0106012:2169, по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, принадлежащем **Застройщику** по праву собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 11:05:0106012:2169-11/001/2017-1 от 30.03.2017г.

4. Расположение и планировочные решения **Квартиры** оформляются Приложением №1 к настоящему Договору. Межкомнатные перегородки (указанные на поэтажном плане в Приложении №1 к настоящему Договору) **Застройщиком** не выполняются и являются примером возможной планировки квартир.

5. **Дольщик** уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ в настоящем Договоре указывается общая проектная площадь **Квартиры** в соответствии с проектной документацией и включает в себя площадь балконов/лоджий с понижающим коэффициентом. После проведения технической инвентаризации в соответствии с жилищным законодательством площадь балконов/лоджий в общую площадь включена не будет, и в последующем при регистрации права собственности на объект долевого строительства будет указана общая площадь **Квартиры** без учета площади балконов/лоджий, данное обстоятельство не может являться основанием для пересмотра (перерасчёта) стоимости **Квартиры**.

6. Общая стоимость **Квартиры** составляет (.....) рублей (НДС нет). Все расчеты между **Сторонами** производятся в российских рублях. Все расчеты между **Сторонами** производятся в российских рублях. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

7. **Дольщик** перечисляет денежные средства, указанные в пункте 6 настоящего Договора, в полном объеме на расчетный счет **Застройщика** в течение 10 (десяти) календарных дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

8. **Стороны** пришли к соглашению о том, что размер вознаграждения **Застройщика** составляет 7% от стоимости (указанной в п. 6. настоящего Договора) **Квартиры**. Вознаграждение **Застройщика** включено в стоимость квадратного метра общей проектной площади **Квартиры** и не взимается сверх указанной в п. 6. настоящего Договора стоимости. 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**), они считаются дополнительным вознаграждением **Застройщика**.

9. **Застройщик** обязуется обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству **Дома**, ввести его в эксплуатацию не позднее IV (четвертого) квартала 2018 года и передать **Дольщику Квартиру**

по Акту приема-передачи **не позднее «28» февраля 2019 года**. При этом допускается досрочная передача **Квартиры Застройщиком Дольщику**.

10. **Застройщик** вправе самостоятельно и по своему усмотрению осуществлять строительство **Дома**, привлекать подрядчиков и иных лиц для осуществления своих обязательств по настоящему Договору. Также **Застройщик** вправе внести в **Дом** и/или **Квартиру** незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на аналогичные (эквивалентные) по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства **Дом** в целом и **Квартира** в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
11. **Квартира** будет передаваться **Застройщиком Дольщику** в степени готовности, включающей в себя: наружные (несущие) стены, межквартирные перегородки, перегородки санузла; заполнение оконных проемов – ПВХ окна с двухкамерным стеклопакетом (без выполнения пароизоляции и откосов); остекление лоджии – алюминиевый профиль с одинарным стеклом; устройство системы отопления с установкой прибора учета тепла (без установки полотенцесушителя); водоснабжение и канализация – магистральные стояки (без разводки по **Квартире**) с установкой в **Квартире** запорной арматуры и приборов учета горячей и холодной воды; электроснабжение – подводка кабеля в **Квартиру**; слаботочные сети (телефон, телевидение) – до подъездного поэтажного щита без разводки по **Квартире**; дверь входная – строительная деревянная или штампованная металлическая с замком. Места общего пользования – полная отделка в соответствии с проектной документацией.
12. В передаваемой Дольщику Квартире не выполняются Застройщиком и не входят в сумму, предусмотренную условиями настоящего Договора, следующие виды работ: приобретение и установка внутриквартирных дверей, подоконников, оконных и дверных откосов, мебели; черновая/чистовая отделка; все виды стяжки, штукатурки, шпаклевки и окраски; установка межкомнатных перегородок; настилка любых видов полов (включая звуко- и теплоизоляцию); приобретение и установка сантехнического оборудования, кухонной плиты, осветительных и иных электрических приборов; внутренняя электропроводка и ее разводка по **Квартире**.
13. После подписания акта приема-передачи **Квартиры Дольщик** в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ несет все расходы по содержанию **Квартиры** (в т.ч. доли в общем имуществе **Дома**), а также несет риск случайной гибели или повреждения **Квартиры** и имущества **Дома**.
14. Регистрация права собственности на **Квартиру** производится самостоятельно **Дольщиком** и за его счет.
15. **Дольщик** вправе уступить третьим лицам право требования на строительство **Квартиры** по согласованию с **Застройщиком** и при его участии, которое отражается в письменном подтверждении согласования **Застройщиком** в самом договоре уступки права требования (цессии) либо в отдельном письме от **Застройщика**. При этом **Дольщик** обязуется письменно известить **Застройщика** о произведенной (зарегистрированной в установленном законом порядке) уступке права требования доли в строительстве и предоставить **Застройщику** копию зарегистрированного в установленном законом порядке договора уступки права (цессии) (с обязательным указанием контактного телефона Цессионария) в течение 10 (десяти) календарных дней со дня проведения такой регистрации.
16. **Дольщик** не вправе производить отделочные работы, монтаж сантехнического и другого оборудования, самостоятельно изменять планировку **Квартиры** до подписания Акта приема-передачи **Квартиры**.
17. Гарантийный срок на **Квартиру** составляет 5 (пять) лет со дня подписания Акта приема-передачи.
18. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
19. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Квартиры**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Квартиры** или ее частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации **Квартиры** либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Дольщиком** или привлеченными им третьими лицами.
20. Обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору производится согласно ст.13 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге указанный в п. 3. настоящего Договора земельный участок и строящийся (создаваемые) на этом земельном участке **Дом**.
21. Обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору производится согласно ст.15.6 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору долевого участия обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору путем заключения Договора страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

22. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах **Стороны** обязаны немедленно (в течение 5 (пяти) календарных дней) извещать друг друга.
23. Подписывая настоящий Договор, **Дольщик** подтверждает, что **Застройщик** ознакомил **Дольщика** со сведениями о страховой организации и условиях страхования, выбранными **Застройщиком** в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору, которые определяются правилами страхования.
24. Подписывая настоящий Договор, **Дольщик** подтверждает, что все положения и условия настоящего Договора, а также положения Проектной декларации на строительство **Дома** ему понятны и разъяснены, что **Дольщиком** заданы все вопросы, которые у него имелись относительно настоящего Договора и/или Проектной декларации и на них получены исчерпывающие ответы
25. Подпись **Дольщика** и/или лица, действующего от имени и в интересах **Дольщика**, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку **Застройщиком** персональных данных **Дольщика** (и/или лица, действующего от его имени), а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес; домашний, рабочий, мобильный телефоны, паспортные данные, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.
- Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес **Застройщика**. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод **Дома** в эксплуатацию и подписания последнего Акта приема-передачи **Квартиры**.
26. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями **Сторон** в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются, в случае их составления, неотъемлемой частью настоящего Договора.
27. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
28. **Стороны** несут ответственность по своим обязательствам по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации
29. Настоящий Договор составлен на русском языке, прочитан **Сторонами**, соответствует воле **Сторон**, подписан **Сторонами** в четырех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для **Дольщика**, два экземпляра – для **Застройщика**, и четвертый экземпляр – передается в осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним орган.

30. Подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Региональные инвестиции»,

Юрид./почт. адрес: 167000, Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Первомайская, д. 62, этаж 4, помещение №6;

ИНН - 1101154190; ОГРН - 1161101058580; КПП – 110101001;

Р/с - 40702810028000000893 в Коми отделении N8617 ПАО Сбербанк;

к/с - 30101810400000000640, БИК - 048702640;

Директор ООО «Региональные инвестиции» _____ Шварёв А.Н.

м.п.

.....
Дольщик:

Иванов Иван Иванович (тел. _____)

.....
(Фамилия, Имя, Отчество — полностью)

.....
(Подпись)

Приложение №1 к Договору № 3-Д/У
от «28» августа 2018 года.
Этаж – 2, квартира № (строит.) 3



Застройщик:

Дольщик:

Директор
ООО «Региональные инвестиции»

Шварёв А.Н.

Иванов И.И.