



ДОГОВОР № \_\_\_\_/ЖЗ  
участия в долевом строительстве

город Новосибирск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТТЭК», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора **Кольчугина Михаила Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин (ка) РФ:** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник**, с другой стороны (далее – **Стороны**), в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» заключили настоящий договор (далее **Договор**) о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, выполнить **реконструкцию жилых домов № 1,3,5 по ул. Журавлева, №215, 229, 231 по ул. Добролюбова, № 2, 4, 6, 8 по ул. Стофато** путем **строительства многоквартирного многоэтажного дома, автостоянки – II этап реконструкции (блок секции №1,2), расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Журавлева**, общей площадью **6 495, 56 м2**, состоящего из 12 этажей, включая технический этаж и техническое подполье, с наружными стенами и поэтажными перекрытиями из железобетонных панелей типовой серии 90Л-05.1, классом энергоэффективности – **В (высокий)**, сейсмостойкостью – **6 баллов** (далее – **Объект**), на земельном участке с кадастровым номером: **54:35:000000:28346 площадью 15708 кв.м.**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, передать **Участнику** следующее **жилое помещение**, являющееся объектом долевого строительства:

Наименование жилого помещения	Номер (строительный)	Блок-секция	Этаж	Комнаты		Вспомогательные помещения		Балкон, лоджия, веранда, терраса		Общая площадь объекта долевого строительства, м2	Общая - приведенная площадь объекта долевого строительства, м2
				количество	площадь, м2	количество	площадь, м2	наименование	Площадь м.2, с учетом коэффициента		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

1.2. **Участник** ознакомлен с расположением и планировкой **Жилого помещения**, а также основными характеристиками многоквартирного дома (Объекта), согласно выкопировки из проекта **Объекта** (Приложение №1). Размер общей площади и общей – приведенной площади **Объекта долевого строительства** уточняется по данным технической инвентаризации.

1.3. Изменение общей площади и (или) общей – приведенной площади **Жилого помещения** (в сторону увеличения или уменьшения) в пределах пяти процентов не является нарушением условий Договора. Изменение общей площади и (или) общей – приведенной площади **Жилого помещения** больше чем на пять процентов является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов.

1.4. По настоящему Договору **Участник** обязуется принять **Жилое помещение** и уплатить обусловленную Договором цену.

1.5. Земельный участок, на котором **Застройщик** осуществляет строительство Объекта, принадлежит ему на основании: Договора аренды земельного участка на территории города Новосибирска с множественностью лиц на стороне арендодателя №129221 от 22.08.2017, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с №54:35:000000:28346-54/001/2017-6 от 06.10.2017 года.

1.6. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.sssr.biz](http://www.sssr.biz).

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. Осуществить строительство **Объекта** в соответствии с проектной документацией и получить разрешение на ввод **Объекта** в эксплуатацию в следующие сроки: **2 квартал 2019 года.**

2.1.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик обязан по истечению 6 (шести) месяцев передать Жилое помещение Участнику

\_\_\_\_\_  
Застройщик

\_\_\_\_\_  
Участник

по акту приема-передачи (далее **Акт-2**). Застройщик не менее, чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока передачи Жилого помещения, либо до наступления такого срока в соответствии с п. 2.2.3 Договора, обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, по указанному Участником почтовому адресу в разделе 7 договора или вручено Участнику лично под расписку.

2.1.3. Срок гарантии на **Объект долевого строительства**, согласно действующему на момент заключения настоящего договора законодательству, составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок исчисляется с даты передачи объекта долевого строительства.

2.1.4. Передать **Участнику Жилое помещение** по **Акту-2** с выполнением следующих работ по проекту:

- установка оконных блоков ПВХ с двойным стеклопакетом;
- остекление лоджий из алюминиевого профиля;
- установка металлических входных дверей в квартиру (строительная);
- покрытие полов – ж/б плита;
- стены - подготовка поверхностей под отделку (шпатлевка), кроме стен сан. узлов;
- потолки – шпатлевка и окраска на один раз;
- внутриквартирная разводка холодного и горячего водоснабжения и водоотведения с установкой приборов учета, без установок сантехники;
- установка алюминиевых приборов отопления;
- электромонтажные работы в объеме проекта.

Остальную отделку **Жилого помещения** **Участник** осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе приобретение и установка сантехнического оборудования и электроплиты. **Участник** осуществляет отделку помещения в строгом соответствии с проектной и рабочей документацией, в том числе, в части использования строительных материалов. В случае отступления от проектных решений, **Участник** обязуется согласовать вносимые изменения в уполномоченных органах в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.5. Принять от **Участника** денежные средства и обеспечить их целевое использование.

2.1.6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта** или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

## 2.2. **Застройщик вправе:**

2.2.1. Без согласования с **Участником** привлекать к строительству **Объекта** других лиц.

2.2.2. По согласованию с **Участником** передать свои права и обязанности по настоящему **Договору** третьим лицам.

2.2.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче жилого помещения **Участнику** по **Акту-2**, но не ранее даты получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2.4. Передать Участнику Жилое помещение по **Акту-1** для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

## 2.3. **Участник обязуется:**

2.3.1. Уплатить обусловленную **Договором** цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим **Договором**.

2.3.2. Приступить к принятию и принять **Жилое помещение** по **Акту-2** в течение 7 (семи) дней со дня получения предусмотренного п. 2.1.2 **Договора** сообщения **Застройщика**.

2.3.3. Принять участие в общем собрании Участников долевого строительства **Объекта**, и выбрать один из способов управления **Объектом**:

- непосредственное управление;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

2.3.4. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего **Договора**, передать **Договор** для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, в части объекта долевого участия, в полном объеме несет Участник (в т.ч. кадастровые работы).

2.3.5. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания **Соглашения об уступке прав требований** по настоящему **Договору** (далее – **Соглашение**), передать **Соглашение** для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией **Соглашения** в полном объеме несет Участник и (или) Правопреемник Участника по их взаимной договоренности.

2.3.6. В целях сохранения единства проектного решения **Объекта**, до момента регистрации своего права собственности на **Жилое помещение**, не производить изменений фасадов и внутренней проектной

планировки **Объекта**, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить, без письменного согласования с **Застройщиком**, установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах **Объекта**.

2.3.7. Компенсировать затраты Застройщика по эксплуатационным и иным расходам пропорционально размеру общей площади Жилого помещения за период с момента передачи Жилого помещения по **Акту-1** (при не подписании **Акта-1** – по **Акту-2**) или иного документа о передаче, свидетельствующем о начале фактического использования помещения **Участником**, до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом (Объект) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4. **Участник вправе:**

2.4.1. Уступить право требований по настоящему **Договору**, после полной оплаты всех оговоренных настоящим **Договором** платежей, при условии согласования с Застройщиком.

2.4.2. В случае неполной оплаты по настоящему **Договору**, с согласия **Застройщика** уступка прав требований допускается и с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

2.4.3. В случае, если передаваемое по **Акту-2 Жилое помещение** не соответствует условиям п. 2.1.4 **Договора**, **Участник** вправе потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены **Договора**.

2.4.4. В предусмотренном п. 2.4.4 **Договора** случае, **Участник** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указываются выявленные несоответствия условиям п. 2.1.4 **Договора**.

2.4.5. Принять у Застройщика Жилое помещение по **Акту-1** для производства чистовой отделки ранее ввода Объекта в эксплуатацию.

2.5. **Участник не вправе:**

2.5.1. Выполнять перепроектирование, переустройство и перепланировку до передачи **Жилого помещения** по **Акту-2** и регистрации своего права собственности на него.

2.6. Настоящий **Договор**, разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта**, двусторонний акт приема-передачи **Жилого помещения (Акт-2)** и документы, подтверждающие полную оплату **Участником** всех платежей по **Договору**, являются основанием для последующей регистрации последним своего права собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация права собственности на **Жилое помещение** осуществляется **Участником** самостоятельно и за свой счет.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена **Договора**, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником**, определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства и общей приведенной площади объекта долевого строительства по настоящему **Договору** (из расчета стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади – \_\_\_\_\_ рублей) и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Цена **Договора** изменению не подлежит на весь срок действия **Договора**, за исключением случая предусмотренного п. 3.3 настоящего договора.

3.2. **Участник** оплачивает денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в течение 10 (десяти) дней с момента заключения настоящего **Договора**.

**Участник** уплачивает цену **Договора** путем перечисления денежных средств на счет Застройщика.

3.3. В случае уточнения площади объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации в сторону увеличения или уменьшения Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему **Договору** об изменении цены настоящего Договора и условий расчетов между Сторонами, за исключением случаев предусмотренных п. 1.3. настоящего Договора.

3.4. В случае, если по окончании строительства **Объекта** в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего **Договора**, в распоряжении **Застройщика** останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия **Застройщика**), таковые считаются вознаграждением **Застройщика**.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему **Договору**, **Стороны** несут ответственность в соответствии с условиями настоящего **Договора**, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения **Участником** предусмотренного п. 2.3.4, п. 2.3.5. **Договора** срока, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты пени в размере 0,01 % от цены **Договора** за каждый день просрочки.

4.3 В случае нарушения установленного п. 3.2 договора срока внесения платежа, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы, просроченной к оплате Участником за каждый день просрочки.

\_\_\_\_\_  
Застройщик

\_\_\_\_\_  
Участник

- 4.4. В случае нарушения **Участником** п. 2.3.6 **Договора**, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника** устранения выявленных нарушений, либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, **Застройщик** вправе требовать от **Участника** уплаты штрафа в размере **100 000 (сто тысяч)** рублей.
- 4.5. **Стороны** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе: военные действия, эпидемии, блокады, гражданские волнения, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 месяцев, то каждая из **Сторон** будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по **Договору**. В этом случае ни одна из **Сторон** не будет иметь право на возмещение другой **Стороной** возможных убытков. **Сторона**, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 5 дней, известить другую **Сторону** о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему **Договору**. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, **Сторона** лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.
- 4.6. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются **Сторонами** путем переговоров, а при не достижении согласия, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 4.7. Залогом в порядке, установленном ст. 13-15 ФЗ обеспечивается исполнением следующих обязательств **Застройщика** по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство:
- 4.7.1. Возврат денежных средств, внесенных **Участником**, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и (или) **Договором**;
- 4.7.2. Уплата **Участнику** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**, и иных причитающихся ему в соответствии с **Договором** и (или) Федеральными законами денежных средств.

## 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 5.1. Изменения и дополнения к настоящему **Договору** имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны **Сторонами**, либо их уполномоченными представителями. **Стороны** вправе расторгнуть договор в случаях и порядке, предусмотренном законодательством.
- 5.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке расторгнуть **Договор** в случае однократной просрочки внесения платежа **Участником** в течении более чем два месяца.
- 5.3. При наличии оснований, предусмотренных п. 5.2 **Договора**, **Застройщик** направляет **Участнику** предупреждение о необходимости погашения им **задолженности** по **Договору** и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в разделе 7 **Договора** адресу **Участника** или вручено **Участнику** лично под расписку.
- 5.4. В случае неисполнения **Участником** требований о погашении задолженности по **Договору** в течение 30 (тридцати) дней после направления предупреждения, предусмотренного п. 5.3 **Договора**, **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения **Договора** в порядке, предусмотренном п. 5.8 **Договора**.
- 5.5. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения **Договора**, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником** в счет цены **Договора**, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения **Договора**. Если в указанный срок **Участник** не обратился к **Застройщику** за получением уплаченных им денежных средств, **Застройщик**, не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику**.
- 5.6. **Участник** вправе в одностороннем порядке расторгнуть **Договор** в следующих случаях:
- 5.6.1. Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи объекта долевого строительства на два месяца;
- 5.6.2. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.
- 5.7. **Участник** вправе требовать расторжения **Договора** в судебном порядке в случае:
- 5.7.1. Существенного изменения проектной документации **Объекта**. Существенным признается изменение общей площади **Жилого помещения** более чем на 5 %.
- 5.8. В случае одностороннего отказа одной из **Сторон** от исполнения **Договора** (п.п. 5.4, 5.6 **Договора**), **Договор** считается расторгнутым со дня направления другой **Стороне** уведомления о таком отказе. Указанное уведомление должно быть направлено заказным почтовым отправлением с описью вложения.

## 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. *Договор* подлежит государственной регистрации и действует с момента государственной регистрации до исполнения *Сторонами* взятых на себя обязательств. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет Участник.
- 6.2. Обязательства *Застройщика* по настоящему *Договору* перед *Участником* считаются исполненными после подписания акта приема-передачи *Жилого помещения (Акт-2)*.
- 6.3. Обязательства *Участника* по настоящему *Договору* перед *Застройщиком* считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме всех платежей по *Договору* и подписания акта приема-передачи *Жилого помещения (Акт-2)*.
- 6.4. В случае изменения у какой-либо из *Сторон* юридического адреса, фактического адреса, названия, банковских реквизитов, контактных телефонов и прочего, *Сторона* обязана в течение 5 (пяти) дней письменно известить об этом другую *Сторону*.
- 6.5. Участник дает свое согласие Застройщику на образование земельных участков путем их раздела, объединения, перераспределения или выдела.
- 6.6. Такие понятия, применяемые в настоящем договоре как «Жилое помещение» и «Объект долевого строительства» принимаются Сторонами как тождественные.
- 6.7. Настоящий *Договор* составлен в *трех* экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Застройщику, *один экземпляр Участнику*, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 6.8. Все приложения к настоящему *Договору* являются его неотъемлемой частью.

## 7. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «ИНВЕСТТЭК»**

Юридический адрес: 630054 город Новосибирск,

улица Титова, дом № 31/1,

ИНН 5404523005

КПП: 540401001

ОГРН: 114 547 612 9842,

Р/Сч. : 407 028 105 440 500 34 044

в Сибирский Банк ПАО Сбербанк

БИК: 045004641

Кор.сч.: 30101810500000000641

Телефон: 361-07-89

**Участник:**

\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ года рождения,

паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года

\_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по

адресу: \_\_\_\_\_,

телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/М.М. Кольчугин/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

\_\_\_\_\_  
Застройщик

\_\_\_\_\_  
Участник

