

ДОГОВОР № НД/1
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

"__" ____ 20__ г.

ООО СЗ «КМС» (Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Краснообск.Монтажспецстрой»), в лице генерального директора Плехотникова Виктора Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик** с одной стороны и ____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, в соответствии с действующим федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее **ФЗ № 214**) заключили настоящий 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 построить Многоквартирные многоэтажные дома с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях и трансформаторная подстанция: **Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1 (по генплану) с помещениями общественного назначения и трансформаторная подстанция №3 (по генплану) – I этап строительства**, расположенный по адресу: **Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул.Немировича-Данченко**, количество этажей – 26, общая площадь- 21455 кв.м., на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:052345:1583, и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.
- 1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является ____ **комнатная квартира № ____**, имеющая проектную общую площадь ____ кв.м., жилая комната ____ кв.м., кухня ____ кв.м., санузел ____ кв.м., коридор ____ кв.м., с лоджией площадью ____ кв.м., расположенная на ____ этаже жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, а также общее имущество, указанное в п.3.10. настоящего договора.
- 1.3. Общая площадь Объекта долевого строительства после замера, произведенного органами технической инвентаризации, может отличаться в ту или иную сторону от проектной в пределах 5 % от общей площади Объекта долевого участия, что не повлечет изменения цены договора, определенной в пункте 2.1 настоящего Договора и не является отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества. При отклонении общей площади Объекта долевого участия более, чем на 5 %, стороны заключают дополнительное соглашение об изменении цены договора в соответствии с фактической общей площадью Объекта долевого участия.
- 1.4. **Застройщик** располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:
- разрешение на строительство № 54-Ru54303000-77-2018 от 28.04.2018 года.
 - положительное заключение о соответствии от 01.08.2018 № 7040/45, выданное Министерством строительства Новосибирской области
 - оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности на земельный участок, что подтверждается записью регистрации права 54:35:052345:1583-54/001/2018-6 от 05.03.2018 г.
 - в соответствии со ст. 3.1. ФЗ № 214 застройщик производит обязательные отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».
 - земельный участок 54:35:052345:1583 находится в залоге у Участников долевого строительства до момента передачи объекта по акту приема-передачи.
 - и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.
- 1.5. **Застройщик** опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в сети Интернет по адресу www.kmsstroi.ru. и в единой информационной системе жилищного строительства.
- 1.6. Срок ввода дома в эксплуатацию **Застройщиком** - IV кв.2020 г. Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства установлен в течение трех месяцев с момента получения разрешения о вводе жилого дома в эксплуатацию.

- 1.7.Застройщик имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, указанного в п. 1.1 Договора, и связанную с этим досрочную передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего Договора.
- 1.8. Материал наружных стен многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, состоит из керамического кирпича толщиной 250 мм на цементно-песчаном растворе с эффективным утеплением. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные безбалочные, толщиной 200 мм. Энергетическая эффективность класса «В». Сейсмостойкость – 6 баллов. Система мусороудаления без устройства мусоропроводов.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1.Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, для строительства Объекта долевого строительства **составляет 000 000, 00 ()** рублей (далее – Цена Договора). Денежные средства зачисляются на **отдельный** расчетный счет Застройщика, **открытый в уполномоченном банке.**
- 2.2.Цена договора, указанная в п. 2.1 Договора, остается неизменной при условии ее полной оплаты Участником долевого строительства **в срок до _____ г.**
- 2.3.Цена Договора составляет 000 000,00 () рублей и вносится в течение трех дней с момента государственной регистрации договора в органах государственной регистрации, **но не позднее _____ года. При этом:**
- 2.3.1. В случае не внесения денежных средств (не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика) **в срок до _____ года** Участник долевого строительства обязуется уплатить **неустойку в размере 0,07 %** от цены договора, указанной в п.2.1. настоящего Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по внесению денежных средств.
- 2.3.2. При неисполнении Участником долевого строительства обязанности по оплате цены Договора более, чем на два месяца **Застройщик расторгает** настоящий Договор **в одностороннем порядке** и имеет право потребовать уплаты неустойки с Участника долевого строительства.
- 2.4. Стороны обязуются не позднее 3 рабочих дней с момента подписания договора осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора, **но не позднее _____ года.**

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 3.1.Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется после сдачи жилого дома в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по настоящему договору.
- 3.2.Передача Объекта долевого строительства оформляется двухсторонним актом, который вместе с настоящим договором является основанием для последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органах государственной регистрации. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.
- 3.3.После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства. **Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 ФЗ № 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении срок, но не позднее семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.**
- 3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.1.6. настоящего Договора срок или при отказе участника

долевого строительства от принятия объекта долевого строительства **Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного сообщением для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт.** При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

- 3.5. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает: Полы квартиры– выравнивающая цементно-песчаная стяжка. Стены, перегородки, откосы (кирпич) – улучшенная штукатурка, бетонная поверхность (без шпатлевки), стены и перегородки из сибита- перетирка клеем. Балконы под самоотделку. Окна пластиковые. Чистовую отделку и установку подоконника на лоджии, балконе выполняет Участник долевого строительства. Двери – входной дверной блок (остальные не устанавливаются). Сантехнические работы: системы отопления, монтаж стояков системы холодного и горячего водоснабжения – 100%; стояки канализации и разводка канализации до ванных и туалетных комнат и кухне. Установка сантехнического оборудования (унитаз, раковины, смесители, разводка холодной и горячей воды и.т.д.) участник долевого строительства производит за свой счет. Электромонтажные работы: электротехническая разводка без светотехнических приборов. Система пожарной сигнализации, вентиляция. Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов, установка межкомнатных, санузловых, кухонных дверей) Участник долевого строительства производит за свой счет. Кроме того Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает электроплиту на кухне, унитаз, ванну, мойку, смесители, осуществляет установку телефона, радиоприемники УКВ. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью компании провайдера предоставляющего услуги связи, плата за его размещение с Участника долевого строительства в жилом доме, указанного в п.1.2. настоящего договора в дальнейшем не предусмотрена.
- 3.6. Обслуживание и ремонт переданного Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением единых норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством.
- 3.7. Участник долевого строительства имеет право производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства только с предварительного согласия Застройщика и проектной организации, разработавшей проект жилого дома. Перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется производить в полном соответствии с постановлением Мэрии города Новосибирска от 15.06.2006 № 690 «Об утверждении порядка получения документа о согласовании или отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».
- Участник долевого строительства обязуется обеспечивать сохранность своего Объекта долевого строительства после сдачи жилого дома в эксплуатацию.
- 3.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту жилого дома управляющей организацией, с которой Застройщик должен заключить договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего Договора.
- 3.9. После сдачи жилого дома в эксплуатацию и подписания акта приема передачи по Объекту долевого строительства, указанному в п.1.1. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется производить оплату, по управлению, содержанию жилого дома, а также коммунальные услуги Объекта долевого строительства по настоящему договору (теплоэнергию, элетроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, отопление).
- 3.10. В состав общего имущества жилого дома входят все нежилые помещения, за исключением помещений общественного назначения и трансформаторной подстанции. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью компании провайдера предоставляющего услуги связи. В состав общего имущества жилого дома входят лестничные клетки, технический этаж, земельный участок, чердак, кладовая уличного инвентаря, техническое подполье.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 4.1 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства,

обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства 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.

При расторжении договора в соответствии с п.4.3. Застройщик удерживает неустойку (пени) из внесенных Участником долевого строительства денежных средств.

4.3 В случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа на срок более двух месяцев, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.4 В случае нарушения Застройщиком предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300, если Участник долевого строительства юридическое лицо (1/150, если физическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки.

4.5 При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора уведомив об этом Застройщика. В этом случае Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также выплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

4.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, при этом сумма взноса, полученная на момент расторжения, возвращается Застройщиком в срок не более одного месяца после совместной продажи Объекта долевого строительства.

4.7. В любом случае, независимо по чьей инициативе либо по соглашению сторон происходит расторжение Договора, Участник долевого строительства компенсирует расходы Застройщика направленные на отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» по настоящему договору.

4.8. В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации настоящего договора другая сторона вправе направить претензию с требованием осуществить действия, направленные на регистрацию настоящего договора не позднее 3-х рабочих дней с момента получения претензии. В случае дальнейшего уклонения от регистрации настоящего договора виновная сторона выплачивает другой стороне проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки, от цены договора за каждый день просрочки срока регистрации, установленного в претензии.

4.9. Стороны освобождаются от ответственности, если ненадлежащее исполнение обязательств вызвано действиями стихийного характера (наводнение, землетрясение) и другими обстоятельствами непреодолимой силы.

4.10. Нарушение регистрирующим органом установленных сроков совершения регистрационных действий не является основанием для корректировки сроков, предусмотренных настоящим договором, а также основанием для освобождения сторон от ответственности за их нарушение.

4.11. Настоящим пунктом Участник долевого строительства, являясь одновременно залогодержателем, дает свое согласие (согласие залогодержателя) Застройщику, который одновременно является залогодателем, на процедуру межевания земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, изменение назначения указанного земельного участка, формирование частей земельных участков, внесение изменений в договор аренды земельного участка, предоставленного для строительства жилого дома, строительства подземных автостоянок и /или парковок, трансформаторной подстанции, а так же на изменение состава предмета залога в соответствии со ст. 13 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Иных согласий Участника долевого строительства, который одновременно является залогодержателем, на осуществление Застройщиком, который одновременно является залогодателем, действий по настоящему пункту не требуется.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 5.1 Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.
- 5.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3 Уступка прав по настоящему договору должна быть совершена в письменной форме и зарегистрирована в Росреестре по НСО.
- 5.4. Если по окончании строительства сумма фактических затрат на строительство окажется меньше установленной цены договора, то сумма экономии зачисляется в оплату услуг Застройщика.
- 5.5. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. настоящего договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, т.е. не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.
- 5.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудование – три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 5.7. Споры по настоящему договору рассматриваются в суде по подсудности. До обращения в суд сторона настоящего договора обязана направить другой стороне письменную претензию, которая должна быть рассмотрена в срок не более 10 рабочих дней.
- 5.8. Настоящий договор (соглашение о переуступке по нему) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п.3 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).
- 5.9. В порядке п.2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ стороны устанавливают, что условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с момента подписания договора.
- 5.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Застройщик»

ООО СЗ «КМС»

ИНН 5433120579

Юридический адрес: 630501, Новосибирская область,
Новосибирский район, р.п. Краснообск, ФГБНУ
СибНИИ кормов, помещение № 28 (к.151)

Почтовый адрес: 630112 г. Новосибирск,

ул.Державина, дом 73

Получатель: ООО СЗ «КМС»

ИНН 5433120579 КПП 543301001

Ф-л Банка ГПБ (АО) «Западно-Сибирский»

к/с 30101810400000000783

р/сч 40702810200290002076

БИК 045004783

Тел 208-21-22, 208-20-41

«Участник долевого строительства»

ФИО

Дата рождения

Паспорт:

Регистрация

тел.

В.П. Плахотников