

Договор
участия в долевом строительстве № ____ - 17

г. Новосибирск

«__» декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью ИСК «Дом-Строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Наумова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____ (_____ года рождения, паспорт серия _____ № _____ выдан _____ от «__» _____ 20__ года, зарегистрирован по адресу: _____), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Предметом договора является участие в долевом строительстве жилого дома в строящемся Объекте: «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией», расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 192а (адрес строительный).

Строительство осуществляется на земельном участке площадью 9 400 кв.м., кадастровый номер 54:35:071130:8.

1.2. «Застройщик», по настоящему Договору, своими силами или силами привлеченных третьих лиц, используя средства «Участника долевого строительства», обязуется построить, ввести в эксплуатацию жилой дом, указанный в п.1.1. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию не позднее I квартала 2020 года.

1.3. «Застройщик» вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства, а также досрочно ввести в эксплуатацию жилой дом, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

1.4. Земельный участок для строительства жилого дома принадлежит Застройщику на основании свидетельства о регистрации права собственности 54-54/001-54/001/869/2015-611/2 от 01.04.2016 года.

1.5. Строительство жилого дома осуществляется: на основании проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, разрешения на строительство № 54-Ru 54303000-203-2016 от «07» октября 2016 года и проектной декларации, опубликованной «21» ноября 2016 года, на сайте <http://www.gk-dom-stroy.ru>. «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией.

1.6. Объект долевого строительства – жилое помещение – квартира, часть общего имущества в многоквартирном доме пропорционально площади квартиры, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. После ввода в эксплуатацию указанного жилого дома и при условии полного выполнения «Участником долевого строительства» всех обязательств, предусмотренных настоящим договором, «Застройщик» передает «Участнику долевого строительства» в срок и на условиях, предусмотренных настоящим договором, в соответствии с его вкладом в собственность _____ **комнатную квартиру № _____** (строительный), расположенную на _____ **этаже** общей приведенной площадью _____ **кв.м.**, которая состоит из общей площади квартиры _____ кв.м. и площади лоджии _____ кв.м., а в общую долевую собственность передает помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома, построенные и сооруженные для обслуживания и эксплуатации жилого дома и перечисленные в проектной декларации на момент сдачи дома.

1.8. Общая площадь жилого помещения после замеров органами БТИ может незначительно отличаться в ту или иную сторону от площади, указанной в пункте 1.7. настоящего договора, что не повлечет изменение цены договора указанной в п.2.2. настоящего договора. Во всех остальных случаях перерасчет суммы долевого взноса производится на основании заключенного между сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДОЛЕВОГО ВЗНОСА

2.1. Цена договора (долевой взнос) – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства и за услуги Застройщика. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере 12% от полученных средств.

2.2. «Участник долевого строительства» вносит долевой взнос в сумме _____ (_____) **рублей**. Расчетная стоимость включает площадь квартиры, площадь лоджии и часть общего имущества согласно п.1.7. условий настоящего договора.

2.3. Расчет между сторонами производится в течение 5-ти дней с момента регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. Размер долевого взноса, указанный в п. 2.2 настоящего договора, является окончательным и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п.1.8 настоящего договора.

2.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство

Объекта, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Объекта, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому контролю за строительством и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и испытания, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества специализированных организаций; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению технических и инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей, строительство коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Объекта в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Объекта, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство и т.п.

Итоговое вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства и передачи Объекта, указанного в п. 1.1, Участникам долевого строительства и включает в себя экономию от строительства (разницу между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство) и денежные средства на оплату услуг Застройщика, предусмотренные пунктом 2.1 настоящего договора.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

3.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение трех месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом, который вместе с настоящим договором является основанием для последующей регистрации права собственности в органах государственной регистрации. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

После подписания акта приема-передачи Объекта, ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет Участник долевого строительства.

3.2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

В случае, если Участник долевого строительства в течение трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, не приступил к принятию Объекта, или уклоняется от его принятия иным способом без уважительных причин, Застройщик вправе по истечении месяца от указанного срока, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта должна была состояться.

3.3. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора, в полном объеме.

3.4. В случае неявки Участника долевого строительства для подписания акта приема-передачи квартиры (объекта) в срок, указанный в п.3.1, он выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

3.5. Регистрация права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта, осуществляется «Участником долевого строительства» самостоятельно, за свой счет.

«Участник долевого строительства» имеет право зарегистрировать право собственности на Объект после полной оплаты долевого взноса, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи.

«Участник долевого строительства» совместно с представителем Застройщика осуществляют регистрацию договора участия в долевом строительстве в течение десяти рабочих дней, с момента подписания настоящего договора.

3.6. При государственной регистрации права собственности на Объект «Участнику долевого строительства» переходит в собственность общая площадь жилого помещения, которая состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, без учета балконов лоджий, веранд, террас.

3.7. У «Участника долевого строительства» при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.8. «Участник долевого строительства» имеет право производить перепланировку и переоборудование квартиры только после ввода жилого дома в эксплуатацию и подписания с «Застройщиком» акта приема-передачи. Участник долевого строительства, а впоследствии собственник квартиры, производит перепланировку квартиры, а также ее дальнейшее согласование в органах государственной власти за свой счет. Собственник квартиры несет полную ответственность за свои действия в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.9. «Участник долевого строительства» обязуется обеспечивать сохранность своей квартиры, участвовать в создании и функционировании эксплуатирующей организации и производить оплату коммунальных услуг с момента

получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

3.10. В случае, если с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию оплату коммунальных платежей за «Участника долевого строительства» будет производить эксплуатирующая организация или «Застройщик», то «Участник долевого строительства» возмещает оплатившей организации сумму коммунальных платежей в полном объеме.

3.11. В случае уклонения «Участника долевого строительства» от оплаты коммунальных платежей, предусмотренных п.3.9, 3.10, «Участник долевого строительства» выплачивает организации, производившей за него оплату коммунальных платежей, штраф в двойном размере от суммы задолженности на день ее погашения.

3.12. «Участник долевого строительства» имеет право передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам (Правопреемникам) только с согласия Застройщика. Передача прав и обязанностей (уступка прав требований) оформляется дополнительным соглашением к договору, которое должно быть подписано «Участником долевого строительства», «Застройщиком» и «Правопреемником». «Застройщик» вправе выставить «Правопреемнику» оплату затрат по сопровождению и оформлению соответствующих документов при уступке прав требования по Договору участия в долевом строительстве.

3.13. «Застройщик» и «Участник долевого строительства» обязаны своевременно сообщить другой стороне об изменении адреса (месторасположения, места жительства, номеров телефонов).

3.14. Объект долевого строительства передается «Участнику долевого строительства» без чистовой отделки, в следующей степени готовности:

- Оконные блоки устанавливаются, без финишной отделки откосов;
- Входные двери в квартиру;
- Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются.
- Холодное и горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами, без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов. Отводы заканчиваются заглушкой;

- Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливается.
- Фекальная канализация – стояки канализации - без выполнения трубных разводов, для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек, смесителей). Работы по устройству трубных разводов, для подключения сантехнических приборов выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно;

- Система отопления выполняется в объеме проекта;
- Установка этажных электросчетов, производится в полном объеме. Электрическая плита не поставляется и не устанавливается.

- Слаботочные системы – (радио, телефон, телевидение) – без ввода в квартиру.
- Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно;

- Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов) «Участник долевого строительства» производит за свой счет. Кроме того «Участник долевого строительства» своими силами и за свой счет устанавливает унитаз, ванну, мойку и смесители.

3.15. Участник долевого строительства дает свое согласие: не размещать наружные блоки системы кондиционирования и прочего оборудования на фасаде здания. В порядке, предусмотренном Приказом Минрегиона России от 27.12.2011г №613 (ред. от 17.03.2014г.), Решением Совета Депутатов г. Новосибирска от 27.06.2012 № 640 (ред. от 26.03.2014г.) и Постановлением Мэрии г. Новосибирска от 16.08.2013г. №7762, установка наружных блоков системы кондиционирования и прочего оборудования производится только с разрешения эксплуатирующей организации и в указанных для этого местах.

3.16. «Участник долевого строительства» согласен с отсутствием мусоропровода в доме.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается пять лет.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и распространяется на использованные в многоквартирном жилом доме оборудование, материалы и изделия, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, на которые установлены иные гарантийные сроки заводом изготовителем, техническими и градостроительными регламентами.

4.3. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить «Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (части платежа в случае рассрочки оплаты) «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи «Участнику долевого строительства»

объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.3. «Участник долевого строительства» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении настоящего договора «Участником долевого строительства» в одностороннем порядке, «Застройщик» возвращает сумму взноса, полученную на момент расторжения, в течение 30 дней с момента реализации квартиры, и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, без возмещения средств, потраченных «Участником долевого строительства» на ремонт Объекта.

5.4. В случае просрочки «Участником долевого строительства» оплаты долевого взноса (части долевого взноса в случае рассрочки оплаты платежа) указанного в п.2.3. настоящего договора, на неоплаченную часть цены договора начисляется неустойка в виде штрафа в размере 15% годовых за каждый день просрочки по день фактической оплаты. Заключение дополнительного соглашения в этом случае не требуется. Неустойка начисляется со дня следующего за днем оплаты согласно условиям договора.

5.5. «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случае просрочки «Участником долевого строительства» внесения долевого взноса (части долевого взноса), предусмотренного условиями настоящего договора, более чем на 1 месяц. При расторжении настоящего договора «Застройщиком» в одностороннем порядке последний возвращает «Участнику долевого строительства» сумму взноса, полученную на момент расторжения, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.6. «Застройщик» гарантирует, что указанная в п. 1.7. квартира не обременена правами третьих лиц, не продана, не заложена, в споре и под арестом не состоит.

5.7. «Застройщик» вправе, в одностороннем порядке изменить технические характеристики Объекта строительства до момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.8. Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что сделки по продаже квартир в строящемся Объекте, указанном в п.1.1. настоящего договора (подбор, просмотр, подготовка документов и т.д.), осуществляются уполномоченными агентствами - юридическими лицами на основании договоров возмездного оказания услуг, которые подлежат оплате до подачи документов на государственную регистрацию.

5.9. Окончательная себестоимость Объекта будет определена «Застройщиком» по окончании строительства. Если сумма фактических затрат на строительство окажется меньше долевого взноса, то разница между ними будет являться вознаграждением «Застройщика», остается в его распоряжении и возврату не подлежит.

5.10. В случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в срок не позднее 30 марта 2020 г., «Застройщик» обязан, не позднее двух месяцев до истечения данного срока, направить «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

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

5.12. Все споры и разногласия по договору решаются путем переговоров между сторонами. При невозможности разрешения споров путем переговоров, споры решаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.13. Стороны договорились, что персональные данные об Участнике долевого строительства и размере внесенных им инвестиций по настоящему договору носит конфиденциальный характер и не подлежит передаче третьим лицам, за исключением обязанности предоставить такие данные в установленном действующим законодательством порядке.

5.14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и Федеральным Законом № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

5.15. Гражданская ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору застрахована на сумму _____ (_____) рублей.

Страховая премия в размере _____ (_____) рублей, оплачивается Застройщиком до момента подачи настоящего договора на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.16. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.17. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра - для «Застройщика», один экземпляр - для «Участника долевого строительства» и один экземпляр — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»:

Общество с Ограниченной Ответственностью ИСК «Дом-Строй»

Адрес 630099, РФ, г Новосибирск. Центральный р-н, ул. Фрунзе, 80, 7 этаж, офис 2

ОГРН 1065406162777 ИНН 5406368718

КПП 540601001 ОКПО 97120294

Код подчиненности 5406

Расчетный счет 40702810061110100158
НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ №2 ПАО "БИНБАНК" НОВОСИБИРСК
БИК 045004884 к/с 30101810550040000884

Генеральный директор _____ / В.В. Наумов /

«Участник долевого строительства»
Гражданин Российской Федерации

_____ / _____ /