

Договор № _____
Участия в долевом строительстве

город Бердск, Новосибирской области

«_____» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «СибАлмаз» именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице **Ковалевского Дениса Георгиевича**, действующего на основании Доверенности от 27.02.2019 года, с одной стороны и,

_____, именуемая в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего **Договора участия в долевом строительстве** (далее по тексту - **Договор**) **Застройщик** обязуется в предусмотренный **Договором** срок с привлечением других лиц построить (создать): четырехэтажные жилые дома: 1 этап строительства – четырехэтажный многоквартирный жилой дом №1 (стр.), 2 этап строительства – четырехэтажный многоквартирный жилой дом №2, каждый дом общей площадью - 2273,40 кв.м., материал стен – кирпич, материал перекрытий - железобетонные многпустотные плиты, класс энергоэффективности – «В», сейсмостойкости – 7, расположенные по строительному адресу: **Новосибирская область, город Бердск, улица Морская, дом 29а** (далее по тексту – **Объект**).

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать **Участнику** объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего **Договора**, а **Участник** обязуется уплатить обусловленную **Договором** цену и принять объект долевого строительства указанный в п. 1.2. настоящего **Договора** по акту приема-передачи, при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в соответствии с Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

Четырехэтажные многоквартирные жилые дома возводятся **Застройщиком** на основании следующих разрешений на строительство:

- Разрешение на строительство №54-301000-66-2016, выданного Администрацией города Бердска Новосибирской области 21 октября 2016 года;
- Разрешение на строительство №54-301000-52-2017, выданного Администрацией города Бердска Новосибирской области 05 сентября 2017 года;
- Разрешение на строительство №54-301000-15-2018, выданного Администрацией города Бердска Новосибирской области 27 марта 2018 года;

Земельный участок принадлежит **Застройщику** на праве аренды на основании Договора №81-Д аренды земельного участка на территории города Бердска Новосибирской области от 09.03.2015 года. Кадастровый номер земельного участка **54:32:010766:613**, общая площадь – 12708,0 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием – жилая застройка.

1.2. По окончании строительства Объекта **Участнику** передается в собственность находящееся в этом объекте долевого строительства жилое помещение, а именно - **однокомнатная квартира** (далее – **Помещение**), в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору исходя из следующих проектных характеристик:

общая приведенная площадь Помещения (с учетом площади балкона, террасы с коэффициентом 0,3):	38,04 кв.м.
общая площадь Помещения:	36,69 кв.м.
комната	15,64 кв.м.
кухня	11,47 кв.м.
прихожая	4,91 кв.м.
ванная	4,67 кв.м.
балкон	4,49 кв.м.
месторасположение Помещения:	дом №2 этаж – 1

номер Помещения: **1**

Одновременно с передачей Объекта, согласно ст. 36,37 жилищного кодекса и Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, **Участнику** переходит доля в праве общей собственности на общее имущество пропорционально размеру общей площади указанного Объекта.

К общему имуществу жилого дома относятся: лестницы, входы, чердак, оборудование (механическое, электрическое, сантехническое), земельный участок на котором расположен строящийся жилой дом с элементами благоустройства и озеленения.

1.3. В вышеуказанном Помещении подлежат выполнению следующие работы:

- штукатурка стен;
- цементная стяжка полов;
- установка оконных блоков;
- установка пластиковой подоконной доски и пластиковых оконных откосов;
- установка наружного дверного блока;
- установка приборов отопления;
- установка и подключение настенного газового котла, счетчика газа бытового (электронного), газоанализатора;
- установка устройства первичного пожаротушения и автономного пожароизвещателя;
- прокладка внутриквартирного электрического кабеля без установления розеток и выключателей;
- гидроизоляция в санузлах и ванных комнатах;
- внутриквартирная разводка водопровода без установки сантехнических приборов;
- внутриквартирная разводка канализации;
- установка отдельного крана для использования его в качестве первичного внутриквартирного пожаротушения;
- установка внутриквартирных приборов учета водопотребления.

Стоимость вышеуказанных работ входит в цену **Договора**, определяемую разделом 3 настоящего **Договора**.

Остальные отделочные работы в Помещении производятся **Участником** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Помещения.

1.4. Окончание строительства Объекта (дата подписания **Разрешения** на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию), указанного в п.1.1. настоящего **Договора**: 01 октября 2019 года. **Застройщик** вправе закончить строительство Объекта и передать Помещение **Участнику** в более ранний срок.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Застройщик** обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектом и условиями настоящего **Договора**.

2.1.2. Использовать средства **Участника** по целевому назначению.

2.1.3. Получать все необходимые для осуществления строительства разрешения, согласования, исполнительную, техническую и иную документацию.

2.1.4. Осуществлять постоянный и полный контроль и технический надзор за выполнением подрядными организациями строительных работ.

2.1.5. Обеспечить подключение построенного Объекта к системам ресурсообеспечения и коммунального хозяйства.

2.1.6. По итогам строительства обеспечить качество Помещения в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими нормативами с учетом п. 1.2., 1.3. настоящего **Договора**.

2.1.7. В течение 3 (трех) месяцев с момента получения **Разрешения** на ввод построенного Объекта в эксплуатацию и выполнения **Участником** всех своих обязательств по настоящему договору передать **Участнику** оплаченное Помещение по акту приема-передачи.

2.1.8. Предоставить **Участнику** необходимые документы для регистрации права собственности **Участника** на Помещение в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество, при условии полного исполнения **Участником** обязательств по настоящему **Договору**.

2.1.9. На основании **Дополнительного соглашения**, произвести возврат денежных средств **Участнику** согласно п. 3.4. настоящего **Договора**.

2.2. **Участник** обязуется:

2.2.1. Производить оплату цены договора на строительство Помещения в полном объеме в порядке, размерах и сроки, установленные п.3 настоящего **Договора**.

2.2.2. В сроки, установленные нормами Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года и направленном в соответствии с указанным законом извещении **Застройщика**, лично или через представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, принять от **Застройщика** Помещение по акту приема-передачи, нести ответственность за ее сохранность.

В случае уклонения **Участника** от принятия **Квартиры** по акту приема-передачи в предусмотренные **Договором** сроки, а также при отказе от принятия Помещения, нарушения срока приемки Помещения, **Застройщик** по истечении 30 (Тридцати) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Помещения **Участнику**, вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче **Квартиры**.

При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Помещения.

2.2.3. При обнаружении при приемке Помещения, каких - либо недоделок или иных несоответствий Помещения условиям **Договора**, стороны составляют и подписывают в двух экземплярах **Приложение** к акту приема-передачи Помещения, в котором указывают характер недоделок (несоответствий) и устанавливают срок для их безвозмездного устранения **Застройщиком**. После устранения недоделок (несоответствий) в Помещении, стороны в течение трех дней составляют и подписывают **Протокол** об исполнении **Застройщиком** своих обязательств.

2.2.4. Оформить права собственности на Помещение после получения **Разрешения** на ввод построенного Объекта в эксплуатацию за свой счет.

2.2.5. До подписания акта приема-передачи Помещения возместить затраты **Застройщика** за техническую инвентаризацию и кадастровый учет зданий и находящихся в нем объектов, на основании выставляемого **Застройщиком** расчетно-обоснованного счета.

2.2.6. На основании **Дополнительного соглашения**, произвести доплату денежных средств **Застройщику** в размере и сроки, определенные согласно п. 3.4. настоящего **Договора**.

2.2.7. До регистрации права собственности на Помещение не производить в Помещении перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях без согласования с **Застройщиком**. Любые перепланировки, переоборудование, изменения в несущих конструкциях Помещения **Участник** вправе производить в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Риск производства таких работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на **Участнике**.

2.2.8. При последующей отделке Помещения должен применять материалы и изделия, сертифицированные и допущенные для использования в гражданском строительстве для жилых зданий.

2.2.9. Одновременно с подписанием акта приема-передачи заключить с организацией, принявшей от **Застройщика** многоэтажный многоквартирный жилой дом на обслуживание (до выбора собственниками помещений многоэтажного многоквартирного жилого дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления многоэтажным многоквартирным жилым домом), договор на техническое обслуживание многоэтажного многоквартирного жилого дома и управление общим имуществом многоэтажного многоквартирного жилого дома.

Нести расходы по содержанию Помещения и многоэтажного многоквартирного жилого дома в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам с момента подписания акта приема-передачи Помещения, или с момента составления одностороннего акта приема-передачи **Застройщиком**, вне зависимости от наличия или отсутствия у **Участника** зарегистрированного права собственности на Помещение. Расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам начисляются **Участнику** эксплуатирующей организацией (ТСЖ/управляющей компанией или др.) в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

В случае, если с момента приемки Помещения **Участником** по акту приема-передачи до момента оформления права собственности **Участника** на Помещение оплату услуг, предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта, осуществлял **Застройщик**, **Участник** обязан компенсировать **Застройщику** указанные расходы в объеме счетов, выставляемых **Застройщику** эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в многоэтажно многоквартирном жилом доме.

2.2.10. Не вести как от своего имени, так и через третьих лиц рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом договора.

2.2.11. Помещение (кроме санузлов и ванных комнат) оборудовать автономными опτικο-электронными дымовыми пожарными извещателями, шлангом для первичного пожаротушения соответствующими требованиям НПБ 66-97, с категорией защиты IP40 (по ГОСТ 14254-96). При установке пользоваться СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", а также установить электросчетчик, вентилятор с обратным клапаном в вентиляционный канал на кухне.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена **Договора** складывается из суммы денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Помещения, денежных средств на оплату услуг **Застройщика**, на погашение ранее полученных кредитов, займов и процентов по ним, привлеченных **Застройщиком** на строительство.

Стоимость услуг **Застройщика** определяется как разница между фактическими затратами на строительство Помещения и ценой настоящего **Договора**.

Цена **Договора** составляет _____ рублей.

3.2. Оплата цены договора производится **Участником** за счет собственных средств путем зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** в следующем порядке:

- денежная сумма в размере _____ рублей уплачивается **Участником** в срок до _____.

3.3. Все платежи осуществляются в размере и сроки, оговоренные п.3.2. настоящего **Договора**. Датой исполнения всех обязательств по оплате цены договора, предусмотренных разделом 3 настоящего **Договора**, считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

3.4. Фактические общая площадь, жилая площадь Помещения и площади отдельных помещений могут отличаться от проектных. Если по результатам обмеров специализированной организацией, после окончания строительства Объекта фактическая общая площадь Помещения окажется больше (меньше) на 5% относительно общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. настоящего **Договора**, производится перерасчет по изменению размера цены **Договора** пропорционально стоимости Помещения, о чем заключается Дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего **Договора**, в котором фиксируют уменьшение или увеличение площади Квартиры, а также определяют размер, порядок и сроки доплаты или возврата денежных средств.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. По **Договору** стороны несут ответственность в соответствии с действующим, законодательством РФ и **Договором**.

4.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим **Договором** срок, **Застройщик** не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении **Договора**.

В случае получения отказа Участника от предложения изменить договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении, **Застройщик** вправе обратиться в суд с требованием об изменении договора.

Изменения предусмотренного **Договором** срока передачи **Застройщиком** Помещения **Участнику** осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ.

4.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим **Договором** срока передачи **Участнику** Объекта **Застройщик** уплачивает **Участнику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены **Договора** за каждый день просрочки.

4.4. В случае нарушения **Участником** сроков оплаты цены договора, а так же денежных средств, предусмотренных согласно п.п.3.2. настоящего **Договора**, **Участник** по требованию **Застройщика** выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой рефинансирования ЦБ РФ действующей, на день исполнения обязательства, от просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5. **Застройщик** имеет право задержать передачу Помещения **Участнику** по акту приема-передачи до момента полного исполнения **Участником** обязательств, предусмотренных

п.п. 3.1., 3.2. **Договора**, а также до возмещения убытков, выплаты штрафных санкций за нарушение условий **Договора**.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны **Договора** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему **Договору**, если это неисполнение явилось следствием, обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего **Договора** в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли, ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.2. Обстоятельства непреодолимой силы определяются действующим законодательством РФ.

5.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней с момента их наступления/прекращения информировать другую сторону о наступлении/прекращении подобных обстоятельств в письменной форме.

5.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

5.5. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа одновременно с уведомлением.

6. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. **Договор** может быть расторгнут по взаимному соглашению сторон. При этом **Застройщик** возвращает **Участнику долевого строительства**, фактически внесенные им в кассу или перечисленные на расчетный счет **Застройщика** денежные средства в течение двух месяцев с момента подписания соглашения о расторжении **Договора**.

6.2. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по **Договору** в случае неисполнения **Участником** обязательств по внесению платежей, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего **Договора**, на срок более 1 (одного) месяца.

6.3. Условием одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения обязательств по **Договору** по основанию, указанному в п. 6.2. настоящего **Договора**, являются:

6.3.1. Направление **Застройщиком** за 10 дней до отказа предупреждения о необходимости погашения **Участником** задолженности по уплате цены **Договора** и о последствиях неисполнения такого требования;

6.3.2. Неисполнение обязательств **Участником**;

6.3.3. Наличие у **Застройщика** информации о получении **Участником** направленного предупреждения или отказ предупреждения оператором почтовой связи в связи с отсутствием адресата или его отказом от получения.

6.4. При этом **Застройщик** в течение десяти дней возвращает **Участнику** фактически внесенные им денежные средства в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. **Застройщик** гарантирует, что на момент заключения **Договора** Объект в целом, как и подлежащее передаче **Участнику** в соответствии с п.1.2. настоящего договора Помещение, никакими сделками, правами третьих лиц не обременены, в споре под запрещением (арестом), залогом не состоят.

7.2. **Застройщик** несет риск случайной гибели или повреждения Помещения до приемки ее **Участником** или указанным им третьим лицом по акту приема-передачи, но не дольше 3 (трех) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. По истечении 3 (трех) месяцев с момента получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию риск случайной гибели или повреждения Помещения автоматически переходит на **Участника**.

7.3. **Застройщик** вправе внести изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, в том числе в части Объекта долевого строительства, до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Сведения о внесении изменений в проектную документацию указываются **Застройщиком** в проектной декларации в установленном законом порядке, без направления письменного уведомления **Участнику**.

7.4. **Участник** одновременно с регистрацией права собственности на **Помещение** становится собственником, в части, приходящейся на его долю, площади общего пользования Объекта, а именно: лестницы и лестничные площадки, чердаки, лифты, инженерные сети, оборудование и т.д.

7.5. **Участник** вправе передавать свои правомочия по настоящему **Договору** полностью или частично сторонним физическим или юридическим лицам, именуемым далее **Правопреемником Участника**. Перевод **Участником** долга применительно ко всем обязательствам, вытекающим из настоящего **Договора**, возможен только после получения письменного согласия **Застройщика** и после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Соглашения об уступке прав требования по настоящему **Договору** подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе.

7.6. **Участник** уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник дает свое согласие на замену предмета залога, с земельного участка с кадастровым номером 54:32:010766:613 на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/ преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, **Участник** дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору **Застройщика**, без дополнительного согласования и уведомления **Участника**.

Участник уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его дополнительного согласования и уведомления. **Участник** согласен с тем, что право аренды (собственности) на земельный участок под объектом строительства может быть передано в залог третьим лицам, по выбору **Застройщика**.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ

8.1. Гарантийный срок для **Помещения** устанавливается - пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента ввода Объекта в эксплуатацию и распространяется на использованные при строительстве Объекта материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, на которые установлены иные гарантийные сроки техническими и градостроительными регламентами.

9. СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

9.2. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по **Договору** с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области у **Участника** считается находящимся в залоге земельный участок, площадью 12708,0 кв.м., с кадастровым номером 54:32:010766:613, принадлежащий **Застройщику** на праве аренды.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий **Договор** вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

10.2. **Договор** подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

10.3. При изменении реквизитов (адрес, телефон, фамилия, № расчетного счета, и т.д.) сторона по **Договору** обязана в течении семи дней письменно уведомить другую сторону о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты.

10.4. Все споры по настоящему **Договору** разрешаются в порядке, определенным действующим законодательством РФ.

10.5. **Участник** подтверждает, что не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути **Договора**, **Участник** также подтверждает отсутствие обстоятельств, вынуждающих заключить данный **Договор** на крайне не выгодных для себя условиях.

10.6. Настоящий **Договор** составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для **Застройщика**, один экземпляр для **Участника** и один экземпляр для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Любые изменения или дополнения к настоящему **Договору** оформляются в письменном виде и вступают в силу с момента их подписания сторонами по **Договору**.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

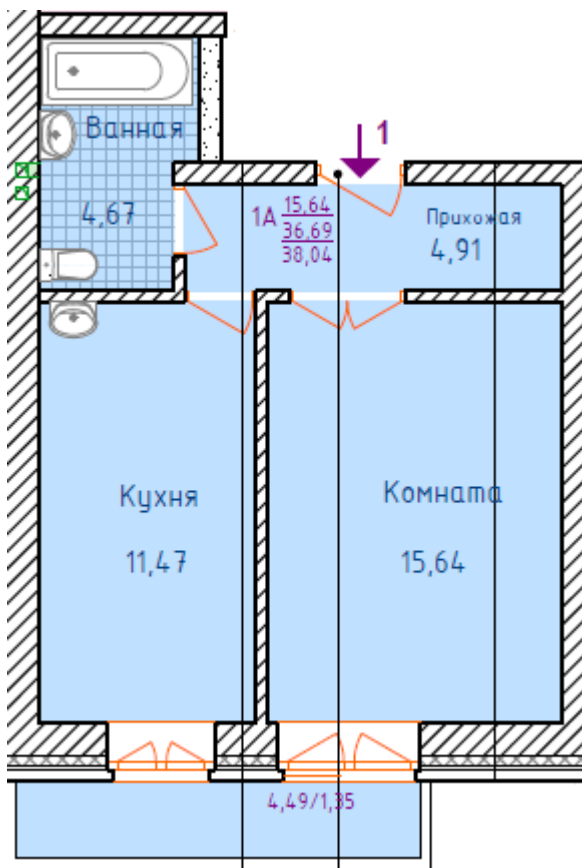
Застройщик:	Общество с ограниченной ответственностью «СибАлмаз»
Юридический адрес:	633010, НСО, г. Бердск, ул. Первомайская 19-13
Фактический адрес:	633010, НСО, г. Бердск, ул. Первомайская 19-13
Расчетный счет:	40702810223370000216 Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»
Корр.счет:	30101810600000000774
	БИК 045004774, ИНН 5445225664, КПП 544501001,
Телефоны:	ОКПО 98379971, ОГРН 1065445014227,
	(383 41) 2-86-26, (383 41) 2-17-33
Участник:	

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик _____ **Ковалевский Денис Георгиевич**

Участник _____

План **однокомнатной квартиры №1** расположенной на первом этаже четырехэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: **Новосибирская область, город Бердск, улица Морская 29а, дом №2.**



Застройщик

Ковалевский Денис Георгиевич

Участник