

Договор № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

р.п. Кольцово, Новосибирская область

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная фирма Проспект в лице управляющего Корчагина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации N 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, исходя из нижеследующего:

1. Предмет договора

- 1.1. По настоящему Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее именуемому Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с утвержденной проектной документацией многоквартирный **17-этажный жилой дом № 18 (строительный номер по генплану) со встроенными помещениями общественного назначения. Третий этап строительства, строительный адрес: Новосибирская область, р.п. Кольцово, квартал IVa, почтовый адрес: Российская Федерация, Новосибирская область, рабочий поселок Кольцово, рабочий поселок Кольцово, пр. Никольский, 15** (далее именуемый Объект), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность в соответствии с его вкладом Объект долевого строительства (квартиру), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.
- 1.2. Под Объектом долевого строительства в п. 1.1. Договора понимается жилое помещение (квартира), обладающее следующими характеристиками согласно проектной документации: квартира № _____, состоящая из _____ комнат, расположенная на _____-ом этаже, общей площадью _____ кв.м, в том числе жилой кв.м (_____ кв.м, _____ кв.м), площадь вспомогательного использования: кухня кв. м, прихожая кв.м, санузел кв.м (_____ кв.м, _____ кв.м) кроме того имеющая одну лоджию, площадь лоджии _____ кв.м, согласно Приложения № 1. Окончательное определение характеристик и площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров органами РосТехИнвентаризации. Объект по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:
Этажность - 17
Общая площадь – 10461,8 м²
Материал наружных стен – железобетонные каркасные с кирпичным заполнением. Цоколь и первый этаж – кирпичная кладка с последующей облицовкой фасадной плиткой трипа «керамогранит», выше – кирпичная кладка с навесным вентилируемым фасадом с плитами «керамогранит»
Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон
Класс энергоэффективности – В
Сейсмостойкость – до 6 баллов.
- 1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – до 23 октября 2017 года.
- 1.4. Чистовую отделку в передаваемом Объекте долевого строительства (шпатлевка стен и потолков, малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов со звукоизоляцией в комнатах и коридорах и гидроизоляцией в санузлах, установка межкомнатных, санузловых, кухонных дверей); разводку по ванным и туалетным комнатам, кухне; установку сантехнического оборудования (унитаз, ванна, умывальник, мойка, смесители, полотенцесушитель) Участник долевого строительства производит своими силами и за свой счет. Кроме того, Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает электроплиту на кухне.
При этом Участник долевого строительства при производстве отделочных работ обеспечивает соответствие микроклимата в помещениях и подготовку поверхностей требуемым параметрам температуры и влажности, согласно Строительным нормам и правилам и Инструкции по эксплуатации жилых помещений.

2. Цена договора

- 2.1. Цена договора (долевой взнос) представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. При определении цены договора принимается к расчету сумма площадей, состоящая из общей площади жилого помещения и площади лоджии с коэффициентом 0,5.

Застройщик

Участник долевого строительства

- 2.1.1. Сумма денежных средств на возмещение затрат на долевое строительство Объекта долевого строительства расходуется как на жилое помещение, так и на долю общего имущества Объекта, коммуникации и другие инженерные сооружения, мероприятия, направленные на подготовку площадки строительства, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, а также на иные затраты, работы и услуги, определено необходимые для строительства вышеуказанного Объекта и оформления документов по Объекту.
- 2.1.2. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика составляет 18 % в цене настоящего Договора.
- 2.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства (долевой взнос), подлежащие уплате, для строительства (создания) Объекта долевого строительства в сумме () рублей, по следующему графику:
I взнос - () рублей - до ____ года.
Оплата долевого взноса осуществляется в наличной или безналичной форме, или в любой другой форме, не запрещенной законодательством РФ. При этом в случае расчета в безналичной форме моментом оплаты является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
Сумма долевого взноса остается неизменной на весь период строительства при условии соблюдения Участником долевого строительства графика платежей, и не зависит от результата обмеров, проведенных органами РосТехИнвентаризации.
- 2.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Застройщик вправе взымать с Участника долевого строительства 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 (п.6 ст.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
При этом суммы, поступающие в счет погашения задолженности по настоящему Договору, в том числе от третьих лиц, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности:
- на уплату неустойки;
- на погашение просроченной задолженности по настоящему Договору.
- 2.4. Нежилые помещения общественного назначения, предусмотренные проектной документацией, не являются предметом финансирования по настоящему Договору и в состав общего имущества Объекта, долю в праве общей собственности, на которое приобретает Участник долевого строительства, не включаются.

3. Обязательства сторон

3.1. Застройщик обязуется:

- 3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору и обеспечить строительство Объекта в установленные настоящим Договором сроки.
- 3.1.2. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для возведения (создания) Объекта, в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 3.1.4. Передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.
- 3.1.5. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением.
- 3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства.
- 3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации.
- 3.1.8. Предоставить Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации жилых помещений.
- 3.1.9. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 3.2.1. В порядке и сроки, установленные Договором осуществить платежи по настоящему Договору.

- 3.2.2. Осуществлять все действия и нести расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также нести все расходы, связанные с паспортизацией Объекта долевого строительства и регистрацией права собственности на него.
- 3.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства и подписать акт приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 3.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.
- 3.2.5. После подписания акта приема-передачи выполнять отделочные работы и осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства, в т.ч. эксплуатацию отопительных приборов, светопрозрачных конструкций из ПВХ и алюминиевого профиля, согласно Строительным нормам и правилам, и Инструкции по эксплуатации жилых помещений.
- 3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи Сторонами настоящего Договора.
- 3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приема-передачи Сторонами настоящего Договора.
- 3.5. Участник долевого строительства обязуется дать согласие на межевание земельного участка и перенос регистрационных записей.
- 3.6. В случае использования кредитных средств для строительства (создания) Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан получить согласие Банка на межевание земельного участка и перенос регистрационных записей.

4. Права сторон

4.1. Застройщик вправе:

- 4.1.1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
- 4.1.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта.
- 4.1.3. Привлекать для строительства Объекта других лиц.
- 4.1.4. В случае существенного нарушения сроков оплаты Участником долевого строительства, Застройщик имеет право требования расторжения Договора, в соответствии с частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

4.2. Участник долевого строительства вправе:

- 4.2.1. Согласно п. 2 ст.9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» Застройщик, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить 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. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств, в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

При расторжении Договора Участником долевого строительства по его инициативе по причинам, не зависящим от Застройщика, сумма взноса, полученная на момент расторжения Договора, возвращается Застройщиком в срок не более одного месяца после реализации последним Объекта долевого строительства по действующей у Застройщика стоимости квадратного метра на момент реализации Объекта долевого строительства, но не ниже цены настоящего Договора.

При этом Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства сумму в размере 3 % от цены настоящего Договора и (или) компенсировать услуги банка за расчетно-кассовое обслуживание с суммы долевого взноса.

В случае реализации Застройщиком Объекта долевого строительства свыше цены настоящего Договора вся сумма, превышающая цену Договора, является прибылью Застройщика.

- 4.2.2. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства.
- 4.2.3. Уступить право требования по данному Договору в порядке, установленном настоящим Договором.

5. Ответственность сторон

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 5.2. За неисполнение обязательств по срокам сдачи Объекта в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику 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. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере (п.2 ст.6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).
- 5.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

6. Гарантии качества

- 6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям проектной документации и условиям настоящего Договора.
- 6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному нарушению требований к качеству Объекта долевого строительства или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии в порядке, сроки, и в соответствии с положениями Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».
- 6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства) при условии эксплуатации Объекта долевого строительства согласно Инструкции по эксплуатации жилых помещений.
- 6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается настоящим Договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, нарушением строительных норм и правил, а также правил, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации жилых помещений.

7. Передача объекта долевого строительства

- 7.1. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Застройщиком после ввода Объекта в эксплуатацию в течение 90 дней и при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по настоящему Договору. Передача Объекта долевого строительства оформляется актом приема-передачи. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Регистрацию права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства производит самостоятельно и несет все связанные с этим расходы.
- 7.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого

строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

- 7.3. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика и подписать акт приема-передачи после завершения строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию в течение 7 дней с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности его к передаче.
- 7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные Договором или при отказе Участника долевого строительства от принятия соответствующего установленным требованиям Объекта долевого строительства (даже при вводе Объекта в эксплуатацию ранее установленного настоящим Договором срока), Застройщик в течение двух месяцев со дня, предусмотренного п. 7.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, ответственность за его сохранность признаются перешедшими к Участнику долевого строительства после подписания акта приема-передачи, а в случае его не подписания Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 7.3. настоящего Договора, указанные риски переходят на Участника долевого строительства с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.6. Обслуживание и чистовая отделка переданного Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением требований Инструкции по эксплуатации жилых помещений, единых норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством.
Внутреннюю отделку лоджии Участник долевого строительства может производить только с разрешения эксплуатирующей организации. При этом не допускается нарушение единого фасадного решения и архитектурного облика здания (изменение цветового решения окраски стен лоджии, выполнение облицовки стен другими отделочными материалами и т.д.)
Установку любых систем кондиционирования воздуха на фасаде здания Участник долевого строительства может производить только с разрешения эксплуатирующей организации.
Участник долевого строительства несет ответственность за нарушение требований Инструкции по эксплуатации жилых помещений при выполнении отделочных работ и эксплуатации Объекта долевого строительства, и за иные совершаемые действия, приводящие к порче других жилых и нежилых помещений и общего имущества Объекта.
- 7.7. Участник долевого строительства имеет право производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства в полном соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, только после оформления права собственности на него.
- 7.8. Эксплуатационные и коммунальные расходы, расходы на содержание общего имущества переходят на Участника долевого строительства после подписания акта приема-передачи, а в случае его не подписания Участником долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 7.3. настоящего Договора, указанные расходы переходят на Участника долевого строительства с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Если оплату коммунальных расходов за Участника долевого строительства будет производить эксплуатирующая организация или Застройщик, то Участник долевого строительства возмещает оплатившему сумму коммунальных расходов в полном объеме.

8. Уступка прав требований по договору

- 8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора и с согласия Застройщика.
- 8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства полной цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу, допускается только после получения им письменного согласия Застройщика, с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 8.4. Уступка прав требований вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9. Обеспечение обязательств

- 9.1. Исполнение обязательств Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

- 9.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору осуществляется в пользу Участника долевого строительства (выгодоприобретателя). Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по Договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.
- 9.3. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком с учетом требований Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

10. Форс-мажорные обстоятельства

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если их неисполнение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.
- 10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
- 10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
- 10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия

11. Прочие условия

- 11.1. Если по окончании строительства сумма фактических затрат на строительство окажется меньше цены Договора, то сумма экономии зачисляется Застройщиком в прибыль.
- 11.2. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, то есть не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.
- 11.3. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются сторонами в предварительном порядке путем переговоров. При невозможности урегулирования разногласий между сторонами путем переговоров споры рассматриваются в судебном порядке.
- 11.4. Все непредусмотренные Договором вопросы регулируются действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.5. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Расходы, связанные с регистрацией Договора, Стороны производят в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»