

ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью общество «Сибирские Жилые Кварталы», именуемое далее «*Застройщик*», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый далее «*Участник*» или «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, при совместном упоминании далее именуемые – «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «*Договор*») о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, «*Застройщик*» обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц организовать и обеспечить строительство «Жилого дома с помещениями общественного назначения № 6 по генплану» (далее - «*Объект*»), на земельном участке с кадастровым номером 54:35:031850:20, принадлежащем «*Застройщику*» на праве собственности, по улице Дачное шоссе, 20 (стр.), в Заельцовском районе города Новосибирска и по окончании строительства (после ввода в эксплуатацию), передать «*Участнику долевого строительства*» (по Акту приема-передачи) квартиру, указанную в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - «*Квартира*»), для оформления «*Участником*» в дальнейшем права собственности на «*Квартиру*», а «*Участник долевого строительства*» обязуется уплатить обусловленную Договором цену на условиях настоящего Договора и принять «*Квартиру*» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «*Объекта*». «*Участник долевого строительства*» участвует в строительстве инженерных коммуникаций и сооружений, необходимых для эксплуатации жилого дома.

Оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Состав общего имущества определен проектом в виде внутренних инженерных коммуникаций, помещений общего пользования, благоустройства и малых форм прилегающей территории, в том числе лестницы, лестничные клетки, помещения размещения инженерных конструкций, коридоры, лифт и лифтовый холл, тамбур-шлюзы, электрощитовая, венткамеры, технический чердак, узлы ввода и разводка инженерных сетей, оборудование и иное имущество. Передача указанного имущества по Акту не производится.

1.2 «*Квартирой*» в соответствии с настоящим Договором является ___комнатная квартира № _____(номер строительный, согласно проектной документации), расположенная на ___этаже блок-секции № _____, общей площадью _____ (_____) кв.м., в том числе жилая площадь _____ кв.м. Квартира с балконом, лоджией, террасой. Под общей площадью «*Квартиры*» понимается площадь входящих в нее помещений, находящихся в контуре здания. Площадь балконов не включается в общую площадь квартиры.

Местоположение и планировка «*Квартиры*» на плане создаваемого «*Объекта*» указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

«*Квартира*» передается «*Участнику*» без чистовой отделки, с характеристиками, указанными в Приложении № 2 к настоящему Договору. Подписанием настоящего Договора «*Участник*» гарантирует осуществление чистовой отделки «*Квартиры*» самостоятельно и за свой счет.

Почтовый адрес «*Квартиры*» и его характеристики уточняются после окончания строительства «*Объекта*», в составе которого находится «*Квартира*», и получения разрешения на ввод «*Объекта*» в эксплуатацию.

1.3. Планируемый срок завершения строительства и сдачи Объекта в эксплуатацию (получения разрешения на ввод в эксплуатацию) – 3 квартал 2018 года.

1.4. Способ обеспечения «*Застройщиком*» обязательств по договору – страхование гражданской ответственности «*Застройщика*» за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательства по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией.

Статья 2. Цена договора (долевой взнос), сроки и порядок расчёта

2.1. Цена Договора (долевой взнос) определена Сторонами в размере _____ (_____) рублей.

2.1.1. Цена Договора (долевой взнос) включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

2.1.2. Стоимость услуг «Застройщика» по Договору определяется по окончании строительства, как разница между Ценой Договора и суммой фактически понесённых затрат на строительство Объекта долевого строительства.

2.2. Оплата цены Договора (долевого взноса) производится «Участником» перечислением (внесением) денежных средств на расчетный счет «Застройщика» не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации Договора, в органе осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.2.1. В случае оплаты в установленный настоящим Договором срок цена договора (долевой взнос) остается неизменной на весь период строительства.

2.2.2. При нарушении срока оплаты цены договора (долевого взноса), размер долевого взноса и порядок оплаты подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

2.3. Все расчёты по Договору между Сторонами осуществляются в рублях Российской Федерации.

2.4. Обязательство по уплате Цены Договора (п.2.1.) считается исполненным с момента поступления денежных средств в порядке определенном п.2.2. Договора.

2.5. Фактическая площадь «Квартиры», приобретаемая «Участником долевого строительства», уточняется после получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию, в соответствии с экспликацией, выданной предприятием технической инвентаризации г. Новосибирска.

В случае, если данными технической инвентаризации «Квартиры» будет установлено изменение общей площади «Квартиры» (относительно данных, указанных в настоящем Договоре и в Приложениях к нему) – в Акте приема-передачи «Квартиры» Стороны указывают фактические данные общей площади «Квартиры» (уменьшение или увеличение площади «Квартиры»), а также определяют размер, порядок и сроки доплаты или возврата денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

Доплата Цены Договора или возврат излишне уплаченных денежных средств, в соответствии с настоящим пунктом Договора, осуществляются из расчета _____ (_____) рублей, за один квадратный метр общей площади Квартиры.

2.6. Передача «Квартиры» «Участнику долевого строительства» производится только после полной оплаты «Участником» цены настоящего Договора.

Статья 3. Сдача и приёмка объекта долевого строительства

3.1. Передача «Квартиры» «Застройщиком» и принятие его «Участником долевого строительства» осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи «Квартиры».

Срок начала передачи и принятия Квартиры: 01.10.2018 года.

3.2. «Застройщик» обязан передать, а «Участник долевого строительства» обязан принять «Квартиру» по настоящему Договору в срок до «31» декабря 2018 года, при условии получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «Объекта» и выполнения «Участником долевого строительства» в полном объеме своих обязательств перед «Застройщиком» по оплате настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче «Квартиры» «Участнику долевого строительства».

3.3. «Участник долевого строительства», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства «Объекта» и готовности «Квартиры» к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения.

3.4. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры», в предусмотренный п. 3.3 Договора срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры», «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 3.2. Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи «Квартиры».

При этом риск случайной гибели «Квартиры» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом (3.4) Договора одностороннего Акта приема-передачи «Квартиры». Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником долевого строительства» сообщения, или заказное письмо возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры».

строительства» от его получения, или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному ими почтовому адресу.

3.5. В случае необоснованного уклонения «Участника долевого строительства» от принятия «Квартиры» в срок, указанный в п. 3.2 настоящего Договора, «Участник» лишается права на применение в отношении «Застройщика», предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ, соответствующих мер ответственности.

Статья 4 . Гарантии качества

4.1. «Застройщик» обязан передать «Участнику долевого строительства» «Квартиру», качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, получаемый «Участником долевого строительства» после получения разрешения на ввод «Объекта» в эксплуатацию, составляет 5 (пять) лет со дня подписания двухстороннего Акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта» устанавливается в 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости в соответствии с подпунктом 5.1. п. 5 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.4. «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.

Статья 5. Обязательства сторон

5.1. «Застройщик» обязуется:

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в п. 1.1. Договора в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

5.1.2. В плановый срок построить «Объект», получить разрешение на ввод в эксплуатацию «Объекта» и после полного выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора и в предусмотренном им порядке передать «Участнику долевого строительства» «Квартиру».

5.1.3. Передать «Участнику долевого строительства» «Квартиру», качество которой соответствует условиям настоящего Договора.

5.1.4. До проведения собрания участников долевого строительства или собственников помещений в «Объекте» и выбора ими формы управления «Объектом», или до передачи дома на обслуживание эксплуатирующей организации осуществлять управление Объектом.

5.1.5. Выполнить в полном объеме все иные обязательства «Застройщика», предусмотренные настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством РФ.

5.1.6. Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи «Квартиры».

5.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

5.2.1. В срок и на условиях предусмотренных настоящим Договором, производить оплату денежных средств на строительство «Объекта», указанного в п. 1.1. Договора.

5.2.2. Принять «Квартиру» по Акту приема-передачи для регистрации права собственности на «Квартиру». Своими силами и за свой счет в течение 60 дней с момента подписания Акта приема-передачи «Квартиры» осуществить регистрацию права собственности на «Квартиру» в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

5.2.3. До регистрации права собственности на «Квартиру» не производить в «Квартире» без письменных разрешений и согласований «Застройщика» работ по переустройству и перепланировке «Квартиры», а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а «Застройщик» вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

5.2.4. С момента принятия «Квартиры» по акту приема-передачи от «Застройщика» возмещать «Застройщику» затраты за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Объект персонал до момента регистрации права собственности на Квартиру и выбора формы управления «Объектом» и передачи жилого дома эксплуатирующей организации. «Участник долевого строительства» не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.5. В трехдневный срок письменно уведомить «Застройщика» о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора.

6. Права сторон

6.1. «Застройщик» вправе:

6.1.1. «Застройщик» имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п.1.1. договора, и связанную с этим досрочную передачу «Участнику долевого строительства» «Квартиры», указанной в п.1.2 Договора.

6.1.2. Вносить изменения и дополнения в проект «Объекта».

6.2. «Участник долевого строительства» вправе:

6.2.1. По письменному требованию получать от «Застройщика» информацию о ходе и состоянии строительства.

6.2.2. Реализовывать иные права, предоставленные «Участнику долевого строительства» действующим законодательством РФ.

Статья 7. Уступка прав требования по Договору

7.1. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору иному лицу (с учетом положений п. 7.2. Договора) производится с письменного согласия «Застройщика» (при этом такое согласие считается полученным с момента подписания «Застройщиком» соглашения о переуступке права «Участником» третьему лицу) и вступает в силу после государственной регистрации Соглашения в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Расходы по регистрации несут «Участник долевого строительства» и (или) новый участник долевого строительства.

7.2. Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора и уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника и до момента подписания Сторонами акта/актов приема-передачи «Квартиры».

Статья 8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Сторона не исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой стороне неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. При отказе «Участника» от исполнения обязательств по Договору, и досрочном его расторжении «Участник» обязан компенсировать «Застройщику» понесенные «Застройщиком» затраты связи с заключением настоящего Договора.

Статья 9. Освобождение от ответственности (Форс – Мажор)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при исполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. Бремя доказывания невозможности надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору лежит на Стороне, которая ссылается на обстоятельства непреодолимой силы в обоснование невозможности исполнить свои обязательства по настоящему Договору надлежащим образом.

9.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

10. Изменение, расторжение договора и порядок разрешения споров.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими Сторонами.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- по взаимному письменному соглашению Сторон с внесением об этом записи в Единый государственный реестр прав на недвижимость и сделок с ним.
- в судебном порядке;

Одностороннее расторжение договора регулируется законодательством РФ.

10.3. Все споры и разногласия по настоящему договору, если они не разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке согласно действующему законодательству.

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.5. В случае внесения изменений в Закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после заключения настоящего Договора, в результате чего положения настоящего Договора будут противоречить нормам Закона № 214-ФЗ с внесенными в него изменениями, «Застройщик» вправе в одностороннем порядке изменять условия настоящего Договора (за исключением условия о цене Договора и сроках окончания строительства Объекта), противоречащие нормам Закона № 214-ФЗ, и привести их в соответствие с нормами Закона № 214-ФЗ.

10.6. Стороны разрешают возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.7. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности. При этом «Участник» по своему усмотрению имеет право обратиться в суд.

10.8. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах – один экземпляр «Застройщику», два экземпляра «Участнику» и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Сибирские Жилые Кварталы 630501, НСО, р.п.Краснообск, улица Центральная, зд. БV-1, пом. 63-73

ИНН 5433192206 /КПП 543301001;

Банковские реквизиты: р/с 40702810144050099191, Банк: Сибирский банк ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000641, БИК 045004641

директор _____

«Участник долевого строительства»:

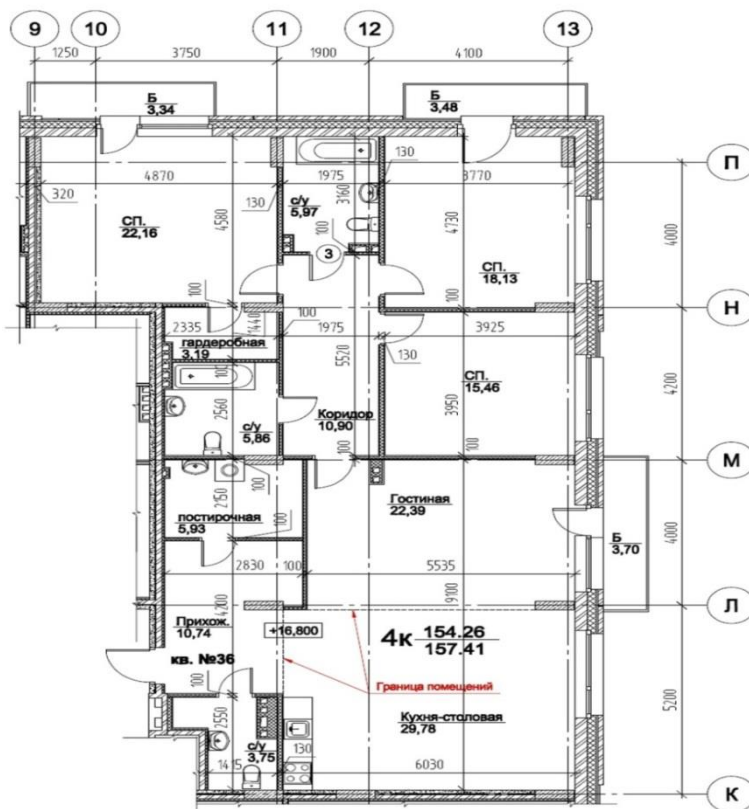
Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 2016 года

План Квартиры № ____.

Четырехкомнатная квартира № ____, находится в строящемся Жилом доме с помещениями общественного назначения № 6 по генплану, расположенном по адресу: г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. Дачное шоссе, 20 (стр.) на земельном участке с кадастровым номером **54:35:031850:20**.

1. План квартиры в графическом виде:



Блок секция	Материал стен	Этаж	Номер квартиры	Количество комнат	Совокупная площадь «Квартиры» (кв. м.)	Общая площадь «Квартиры»	
						Жилая	Нежилая
2	Сборно-монолитный каркас с заполнением кирпичем	6	36	4	154.26 + (3.34+3.70+3.48)*0.3 Общая площадь квартиры + площадь балконов с коэффициентом 0.3	154.26	
						в том числе:	
							10,74
							29,78
							5,93
							3,19
							10,9
							5,97
							5,86
							3,75
							22,39
							15,46
							18,13
	22,16						

Подписи сторон

Застройщик:
ООО «Сибирские Жилые Кварталы»
 директор

«Участник долевого строительства»:

1. Места общего пользования в жилых домах и инженерные помещения в доме сдаются с чистовой отделкой согласно проекту.

2. В соответствии с достигнутым Сторонами соглашением и на основании ст. 421 ГК РФ, «Квартира» передаётся «Застройщиком» «Участнику» исключительно в соответствии с выполнением следующих работ (в следующем состоянии):

2.1. Общестроительные работы.

2.1.1. Монолитный железобетонный каркас с плоскими безригельными перекрытиями толщиной 200-230 мм.

2.1.2. Наружные стены:

- кирпичное заполнение каркаса полнотелым кирпичом М100 толщиной 250 мм;
- утеплитель по наружным стенам толщиной 180 мм;
- облицовочный слой наружных стен выполнен кладкой из клинкерного кирпича толщиной 115 мм на подсистеме HALFEN с использованием декоративных элементов из фиброцементной панели ROCKPANEL;

2.1.3. Внутренние стены и перегородки:

- Межквартирные стены выполнены из полнотелого кирпича М100 толщиной в кирпич;
- Межкомнатные перегородки выполнены из полнотелого кирпича М 100 толщиной в половину кирпича.

2.1.4. Окна:

- Оконные и балконные блоки из алюминиевых сплавов с полимерным покрытием и остеклением и приведенным сопротивлением теплопередачи не менее $0,78 \text{ м}^2 \text{ } ^\circ\text{C}/\text{Вт}$;
- Подоконные доски;

2.1.5. Металлические ограждения балконов, лоджий и террас.

2.2. Отделочные работы.

2.2.1. Улучшенная подготовка поверхностей под самоотделку:

- Кирпичные стены и перегородки – высококачественная штукатурка, шпаклевка;
- Полы – цементно-песчаная стяжка, по слою звукоизоляции и гидроизоляции (повсеместно).
- Входные двери в квартиры – стальные с полимерным покрытием.

2.3. Специализированные работы.

2.3.1. Электромонтажные работы:

- Электрическая разводка по квартире с выводом кабелей для установки потолочных осветительных приборов. На каждом выводе установлен патрон с лампочкой.

Разводка выполнена скрыто в перекрытиях;

- Установка бытовых и печных розеток;
- Установка кнопки дверного звонка.

2.3.2. Санитарно-технические работы:

- Прокладка магистральных стояков систем водоснабжения и канализации;
- Устройство горизонтальной (в полах) внутриквартирной разводки системы водоснабжения.

Выводы канализации для подключения санитарно-технических приборов;

Установка в одном из сан.узлов унитаза и умывальника.

- Установка в этажных щитах поквартирных узлов учета холодной и горячей воды, тепловой энергии.

2.3.3. Работы по монтажу систем отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха:

- Прокладка стояков системы отопления в этажных щитах;
- Устройство горизонтальной (в полах) внутриквартирной разводки системы теплоснабжения;
- Установка радиаторов, а в помещениях с панорамными окнами – внутрипольных конвекторов;
- Установка в этажных щитах поквартирных узлов учета тепла;
- Устройство системы приточно-вытяжной вентиляции с естественным и механически побуждением;
- Установка в санузлах, кухнях и гардеробных на последних этажах бытовых вентиляторов в вентканалах.

2.3.4. Сети связи:

В дом заведена оптоволоконная линия, по которой передается цифровое телевидение, телефон, интернет. Все подводится к этажному щитку, откуда выполнен ввод в каждую квартиру.

3. «Участник» согласен с указанными в п. 2 настоящего Приложения характеристиками «Квартиры», которая входит в состав Объекта долевого строительства в соответствии с Договором, в связи с чем:

- соответствие построенной «Квартиры» характеристикам, указанным в п. 2 настоящего Приложения, является безусловным подтверждением соответствия «Квартиры» условиям Договора, проектной документации и полноты фактически выполненных «Застройщиком» работ по Договору;
- выполнение дополнительных работ (по отношению к работам, подлежащих выполнению в соответствии с п. 2

настоящего Приложения) может осуществляться только на основании отдельных соглашений/договоров, заключенных между «Участником» и «Застройщиком» на дополнительно согласованных условиях.

4. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью договора участия в долевом строительстве № _____ от «_____» _____ 2016 года

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Сибирские Жилые Кварталы»

директор _____

«Участник долевого строительства»: _____

