

ДОГОВОР № об участии в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромТех», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице директора **Кутукова Александра Алексеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **(ФИО), _____ года рождения, паспорт: _____ выдан: __ года**, (далее – «**Участник**»), с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Застройщик** обязуется в срок, предусмотренный пунктом 4.1 Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом (далее - «**Объект строительства**»), указанный в разделе 2 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства передать **Участнику** — Объект долевого строительства, указанный в разделе 3 Договора.

1.2. **Участник** обязуется оплатить цену, предусмотренную в разделе 5 Договора и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

1.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику**, что в момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства, правами третьих лиц, не обременен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

2. Объект строительства

2.1. Объектом строительства является 14 этажный многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Заельцовский район, Красный проспект, 163/6, общей площадью 3976,24 кв.м, расположенный на земельном участке имеющий кадастровый номер 54:35:032685:202. Материал наружных стен и каркаса объекта строительства: монолитный железобетонный каркас с кирпичными наружными стенами; материал поэтажных перекрытий объекта строительства: горизонтальные безбалочные диски перекрытий в виде гладкой сплошной плиты толщиной 180 мм.; класс энергоэффективности объекта строительства: «А»; сейсмостойкость объекта строительства: расчетная сейсмичная интенсивность в баллах шкалы MSK – 64 составляет 6 баллов.

2.2. Проектная документация на Объект строительства разработана по договору между Застройщиком и проектной организацией - ООО «Крона», а также утверждена **Застройщиком**. Проектная документация может быть изменена во время строительства, если это не затрагивает характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Объект строительства обеспечивается следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним сетям: горячего и холодного водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроснабжения, телефонизации, радиофикации, диспетчеризации лифтов, а также внутренними сетями телевидения и автономной пожарной сигнализации.

3. Объект долевого строительства

3.1. Объектом долевого строительства является: **(количество комнат) квартира № __**, расположенная на **__() этаже** в жилом доме, по адресу: г.Новосибирск, улица Красный проспект, 163/6, в **осях /**, общей **площадью по проекту _____ кв.м.**, в которую входит **балкон площадью __ кв.м.** (с коэффициентом 0,3), **жилая комната __ кв.м.**, **кухня __ кв.м.**, **коридор __ кв.м.**, **сан. узел __ кв.м.** и общее имущество объекта строительства. В общую площадь включаются площади всех неотделимых структурных частей Объекта долевого строительства: комнат, коридоров, кухни, санузлов и иных технических помещений, определенные в соответствии со СНиП 31-01-2003. Площади комнат, балконов и помещений вспомогательного использования, согласно проекта, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. Указание организациями технической инвентаризации в технической документации на Объект долевого строительства иной площади, чем площадь, указанная в пункте 3.1 Договора, не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для изменения цены Договора.

3.3. **Застройщик** организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- устройство цементно-песчаной стяжки пола в квартире под настилку линолеума, а также подготовку пола под укладку плитки в туалете и ванной комнате;
- установка пластиковых окон с тройным остеклением;
- остекление лоджии;
- установка железной входной двери с замком;

Застройщик

Участник

_____/А.А. Кутуков/

_____/

- штукатурка стен;
- устройство внутриквартирных сетей отопления (с отопительными приборами), водоснабжения и канализации с подключением к общедомовым сетям;
- установку электросчетчика;
- монтаж электропроводки с подключением к общедомовым сетям,

и иные виды работ, установленные градостроительным регламентом, обеспечивающие безопасность Объекта, при дальнейшем использовании его **Участником** строительства.

3.4. **Застройщик** не обеспечивает выполнение следующих работ относительно Объекта долевого строительства, стоимость которых не включена в цену Договора и осуществляется **Участником** долевого строительства за свой счет:

- установку электроплиты;
- отделку откосов оконных проемов.

4. Сроки и порядок строительства

4.1. **Застройщик** обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее «16» июля 2018 года.

4.2. **Участник** долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе перепланировку, переустройство, отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д. до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 7.4 Договора.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства – определение и состав которого указан в п. 3.1. настоящего Договора) **составляет __ () рублей**

5.2. **Участник** выплачивает цену Договора в следующем порядке: **__ () рублей** - на следующий день после государственной регистрации настоящего договора.

5.3. **Участник** вносит денежные средства во исполнение Договора на расчетный счет или в кассу **Застройщика**.

5.4. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу **Застройщика**.

5.5. Суммы, уплаченные Участником долевого строительства расходуются Застройщиком согласно ст.18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если по окончании процесса строительства между суммой, полученной Застройщиком, и затратами, понесенными при создании Многоквартирного дома, образовалась разница, она остается в распоряжении Застройщика и возврату уплатившему ее лицу (лицам) не подлежит.

6. Случаи, условия и порядок изменения цены договора

6.1. В случае исполнения **Участником** долевого строительства условий, изложенных в пунктах 5.1 и 5.2 Договора, в полном объеме и в указанные сроки, цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

6.2. При просрочке **Участником** платежа (любой его части) более чем на 30 рабочих дней неоплаченная часть цены определяется после согласования представленных расчетов.

6.3. В случае, предусмотренном пунктом 6.2 Договора, **Застройщик** и **Участник** заключают дополнительное соглашение об изменении цены Договора, которое подлежит государственной регистрации. **Участник** обязан ответить на требование об изменении цены Договора в течение 15 рабочих дней после получения требования.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. **Участник** вправе уступить права требования по Договору после уплаты цены или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Уступка права требования осуществляется с обязательным согласованием **Застройщика**.

7.2. **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства **Участнику** не позднее «16» октября 2018 года, о чем уведомляет **Участника** и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

7.3. **Участник**, после получения уведомления от **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного выше сообщения.

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /

7.4. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

7.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от государственной регистрации своего права собственности, **Участник** оплачивает содержание Объекта долевого строительства, а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

7.6. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства **Участнику**.

7.7. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 327 ГК РФ). **Застройщик** вправе не передавать **Участнику** Объект долевого строительства до полной оплаты им цены Договора.

8. Регистрация договора и права собственности **Участника** долевого строительства

8.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у **Участника** с момента его государственной регистрации.

8.2. *Стороны* обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности **Участника**.

8.3. Затраты на регистрацию Договора долевого участия и права собственности несет **Участник**.

9. Гарантийный срок на объект долевого строительства

9.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства **Участнику** в соответствии с пунктом 7.5 Договора.

9.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов **Застройщик** обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения **Участника**. **Застройщик** вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

9.3. **Застройщик** обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц, за свой счет в срок согласованный сторонами в акте.

9.4. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору, обеспечивается: с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, залогом земельного участка с кадастровым номером 54:35:032685:202, принадлежащий **Застройщику** на праве собственности, а также страхованием гражданской ответственности **Застройщика**, в порядке указанном в разделе 10 настоящего Договора.

10. Страхование гражданской ответственности **Застройщика**

10.1. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче жилого помещения **Участнику** долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения договора страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

11. Урегулирование споров

11.1. Все споры, связанные с исполнением Договора, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии.

11.2. Срок для ответа на претензию - 30 дней со дня ее получения.

11.3. Все споры, возникающие между *Сторонами*, рассматриваются в суде общей юрисдикции или в арбитражном суде.

12. Расторжение договора и последствия расторжения

12.1. Договор может быть расторгнут по соглашению *Сторон*, либо по основаниям, прямо указанным в законе.

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /

13. Заключительные положения

13.1. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены *Стороне* лично, подлежат направлению *Стороне* заказным письмом, с уведомлением и описью вложения, по адресу, указанному в Договоре.

13.2. Договор составлен на пяти страницах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для *Участника*, один экземпляр для *Застройщика*, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

13.3 *Приложение №1*: графический план объекта долевого строительства, на котором обозначены площади комнат, балконов и помещений вспомогательного использования.

14. Юридические адреса и реквизиты *Сторон*:

Застройщик	Участник
<p>ООО «ПромТех»</p> <p>Юридический адрес: 630027, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 3, оф. 2 Почтовый адрес: 630027, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 3, оф. 2 ИНН 5405440217 КПП 541001001 р/с40702810500010011516 в НФ АКБ «Ланта-Банк» (ЗАО) к/с 30101810000000000837 ОГРН 1115476100420 БИК 045004837</p> <p>Директор</p> <p>_____ /Кутуков А.А. /</p> <p>М.П.</p>	<p>ФИО</p> <p>паспорт: выдан:</p> <p>Зарегистрированный (-ая) по адресу: г. Новосибирск, ул. ____ дом ____ кв. ____</p> <p>_____ //</p>

Застройщик
_____ /А.А. Кутуков/

Участник
_____ //

Застройщик
_____ /А.А. Кутуков/

Участник
_____ //