

Договор № ____ / ____ -С ____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

« ____ » _____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Плюс» (Сторона-1), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Ореховой Ольги Юрьевны, действующей на основании доверенности от 31.03.2016г., с одной стороны,

и Граждан ____ РФ ____ (Сторона - 2), именуем ____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий Договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

Объекты капитального строительства расположенные на Земельном участке (далее – Объект строительства);

Объект строительства №1 – строящийся (создаваемый) многоквартирный многоэтажный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой (далее – Здание), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:064090:192, площадью 0,5460га, расположенный по адресу: Новосибирская область, ул. Серафимовича, 21 в Ленинском районе города Новосибирска .

Сведения об Объекте в соответствии с проектной документацией: вид объекта капитального строительства: объект непроизводственного назначения, функциональное назначение: многоэтажный жилой дом с подземной автостоянкой, встроенными помещениями общественного назначения, ТП. Здание состоит из 2-х 26 этажных секций, сблокированных буквой «Г» при этом:

секция №1 - 22 жилых этажа, 1 технический этаж и 3-х этажная надстройка;

секция №2 - 23 жилых этажа, 1 технический этаж и 2-х этажная надстройка;

общей площадью: 18627,28 кв.м., материал наружных стен: кирпич, монолитный железобетон, материал межэтажных перекрытий: монолитный железобетон, класс энергоэффективности В, сейсмическая устойчивость в баллах шкалы MSK составляет 6 баллов.

Объект строительства №2 - трансформаторная подстанция; является отдельным (самостоятельным) Объектом строительства и не входит в состав общего имущества Здания.

Земельный участок – земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:064090:192, площадью 0,5460га, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Серафимовича, пер. 3-й Римского-Корсакова, ул. Вертковская. Почтовый адрес ориентира: Новосибирская область, ул. Серафимовича, 21 в Ленинском районе города Новосибирска .

Проект – необходимая проектно-сметная документация на Объект капитального строительства, разработанная в соответствии с законодательством РФ Обществом с ограниченной ответственностью «Проект», Свидетельство № 9552 от 25.04.2013г., выдано Некоммерческим партнерством саморегулируемой организацией проектировщиков «СтройОбъединение», без ограничения срока и территории его действия. Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: № СРО - П-145-04032010.

Федеральный закон №214-ФЗ – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г. с изменениями и дополнениями, действующими на момент исполнения настоящего Договора.

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), соответствующее характеристикам, предусмотренным п. 2.2. настоящего Договора, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и входящее в состав указанного Здания, строящегося с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Орган технической инвентаризации – лицензированная организация, осуществляющая техническую инвентаризацию и постановку на кадастровый учет.

Эксплуатирующая организация – организация, которая после ввода Здания в эксплуатацию, будет осуществлять управление Зданием в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Регистрирующий орган – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Новосибирской области.

Объект страхования – имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору.

Страховой случай – неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору, подтвержденные одним из документов, указанных в статье 15.2 Федерального закона от 30.04.2004 года № 214-ФЗ.

Страхователь – юридические лица и дееспособные физические лица, заключившие со страховщиками договоры страхования либо являющиеся страхователями в силу закона.

Страховщик – страховая организация, созданная в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности по страхованию и получившая лицензию на осуществление соответствующего вида страхования.

Выгодоприобретатель – лицо, которому страховщик должен возместить причиненный страховым случаем убыток, выплатив страховое возмещение.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

2. Предмет Договора

2.1. По Договору участия в долевом строительстве одна сторона – Застройщик, действуя в интересах Участника долевого строительства и за счет его денежных средств, обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, в соответствии с Проектом, своими силами и с привлечением других лиц, построить (создать) Здание на Земельном участке и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

2.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

1.	Номер квартиры	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнаты 1	
4.	Площадь комнаты 2	
4.	Количество лоджий	
4.1.	Площадь лоджии	
5.	Количество помещений вспомогательного использования	
5.1.	Площадь кухни	
5.2.	Площадь прихожей	
5.3.	Площадь санузла	
6.	Этаж	
7.	Блок-секция	
8.	Ряды	
9.	Оси	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства	
11.	Приведенная площадь Объекта долевого строительства	
12.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
13.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Приведенная площадь Квартиры исчисляется как площадь всех помещений Квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь лоджий/балконов (рассчитываемых с применением понижающего коэффициента, для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3), площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д.

Общая площадь Квартиры исчисляется как площадь всех помещений Квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, подсобных помещений и т.д., за исключением площади лоджий/балконов/террас.

Объектом долевого строительства также являются помещения, относящиеся к общему имуществу Здания (межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технический этаж, технические помещения, кровля, ограждающие и несущие конструкции Здания), определяемые в соответствии с техническим паспортом Здания, составленным органом технической инвентаризации, пропорционально общей площади Квартиры, приобретаемой в собственность.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении № 1 к Договору, являющемуся неотъемлемой частью Договора.

Адрес и номер объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Площадь Объекта уточняется по данным технической инвентаризации.

Перечень работ выполняемых на Объекте долевого строительства устанавливается в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Здания в соответствии со ст. 290 ГК РФ и Федеральным законом № 214 – ФЗ.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Помещения общественного назначения, многоуровневая автостоянка и внешние электрические сети до границы балансовой принадлежности, не относятся к местам общего пользования и не включаются в состав общей долевой собственности.

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

2.5. 2.5. Срок завершения строительства и ввод Здания в эксплуатацию устанавливается не позднее 1-го квартала 2018 года.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

2.6. Застройщик организывает строительство Здания на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия АЖ 096477 от 05.06.2015г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.06.2015г. сделана запись регистрации 54-54/001-54/011/127/2015-312/1, на основании:

- Разрешения на строительство № Ru 54303000 – 201-2015 от 03.07.2015г.;
- Проектной декларации, опубликованной «08» июля 2015г. в сети «Интернет» на сайте <http://www.stroy-plus.ru>. Все изменения проектной декларации отслеживаются Участником долевого строительства самостоятельно.
- Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия, который заключается после подписания настоящего Договора.

2.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Зданием может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что по результатам изменения проектной документации, площадь Здания может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога земельного участка с кадастровым номером 54:35:064090:192, на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/преобразования). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства 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 долевого строительства, и на замену предмета залога (Здания) на измененного согласно проекта Здания. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Зданием может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

3. Цена Договора, сроки и порядок уплаты

3.1. 3.1. Цена Договора на момент заключения составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена Договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Здания и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Оплата услуг Застройщика составляет 5 (Пять) % от цены Договора.

В случае если после окончания строительства и ввода Здания в эксплуатацию цена Договора будет превышать сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика, разница Участникам долевого строительства не возмещается и дополнительно включается в вознаграждение Застройщика.

3.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;
- денежная сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается в срок до 31.07.2017г. за остекление лоджии.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после оплаты цены Договора в полном объеме (включая штрафные санкции, за нарушение сроков оплаты цены Договора).

3.3. Расходы на строительство Здания включают, кроме расходов на возведение Здания, также оплату градостроительного сбора города, расходы на расселение граждан, проживающих на Земельном участке на котором строится Здание, выполнение иных требований муниципальных органов (благоустройство, озеленение и т.п.), оплата арендной платы за участок, на котором строится Здание, расходы на выполнение технических условий тепло-, водо-, энерго- снабжающих организаций, строительство инженерных коммуникаций, а также иные расходы, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ.

3.4. Цена Договора может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке в случае изменения законодательства и принятием органами местной исполнительной власти, или иными уполномоченными органами документов в связи с которыми будет изменен перечень работ выполняемых на Объекте долевого строительства в соответствии с Приложением №2.

3.5. Стоимость фактически оплаченной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

3.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

Если в результате обмера, после окончания строительства Здания, площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется меньше или больше площади, указанной в п. 2.2. Договора, на 1 кв.м. и более производится перерасчет по изменению цены Договора, о чем заключается дополнительное соглашение.

При увеличении площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику разницу между фактически внесенными денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта, при увеличении площади более чем на 1 кв.м.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта долевого строительства при уменьшении площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

4. Обязательства Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Построить Объект долевого строительства в полном соответствии с требованиями настоящего Договора, технических регламентов, утвержденной проектной документацией и градостроительных регламентов, нормативных правовых актов Российской Федерации, Новосибирской области, г. Новосибирска и ввести его в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию в установленном порядке до ввода Здания в эксплуатацию. Согласие Участника долевого строительства на совершение таких действий не требуется, если это не затрагивает внутренние характеристики Объекта долевого строительства.

4.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению, указанному в разделе 2 настоящего Договора.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

4.1.4. Передать Объект долевого участия по акту приема – передачи Участнику долевого строительства в сроки и в порядке, предусмотренные разделом 8 настоящего Договора, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации, произвести перерасчет стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.6 настоящего Договора.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

4.1.7. В случае, если строительство (создание) Здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, что влечет невозможность своевременного исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

4.1.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п.п.5.1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения путем выдачи наличных денежных средств из кассы Застройщика, либо путем перечисления денежных средств на лицевой счет Участника долевого строительства, открытый им на свое имя в банке, по реквизитам, указанным Участником долевого строительства дополнительно. Выбор способа возврата денежных средств должен быть удобным для Участника долевого строительства и согласован с Застройщиком.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением данных денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно исполнять обязательства по оплате цены настоящего Договора, в соответствии с п.3.2. настоящего Договора в форме, согласованной с Застройщиком и удобной для Участника долевого строительства:

- внесением наличных денежных средств в кассу Застройщика;
- перечислением на расчетный счет Застройщика;
- иными способами, не противоречащими законодательству РФ.

4.2.2. Произвести доплату к цене договора в соответствии с положениями п.3.6. настоящего Договора.

4.2.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема – передачи в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения предусмотренного п. 8.1. Договора сообщения Застройщика.

4.2.4. Одновременно с подписанием акта приема передачи Объекта долевого строительства, подписать Договор на управление многоквартирным домом с управляющей компанией, которой Застройщик, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передал Здание в управление на основании договора на управление многоквартирным домом.

Участник долевого строительства, уклоняющийся от принятия Объекта долевого строительства в сроки и в порядке, установленные разделом 8 настоящего Договора обязан возместить Застройщику или управляющей компании в соответствии с абз. 1 настоящей статьи, все расходы, понесенные по оплате коммунальных платежей, с первого дня, следующего за днем составления одностороннего акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

4.2.5. До принятия Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема – передачи не производить переустройство, перепланировку, иные изменения Объекта долевого строительства.

4.2.6. Заключить с организацией, выбранной в соответствии с п. 13 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и осуществляющей управление Зданием, договор на управление многоквартирным многоэтажным жилым домом, частью которого является Объект долевого строительства, а также договоры на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме, договор об оказании коммунальных и прочих услуг.

4.2.7. С момента принятия Объекта долевого участия и в соответствии с п. 4.2.4 настоящего договора, в случае аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту долевого строительства должностного персонала управляющей организации.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

4.2.8. Совместно с представителем Застройщика осуществлять в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену Договора не включены.

4.2.9. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства для выполнения отделочных работ после подключения к Объекту строительства № 1 сетей водо-, тепло-, электроснабжения, осуществления органами технической инвентаризации замеров Объект долевого строительства для выполнения отделочных работ после подключения к Объекту строительства № 1 перед получением разрешения на ввод Объекта строительства № 1 в эксплуатацию.

Передача Объекта долевого строительства производится по «Акту приема-передачи для выполнения отделочных работ», подписываемому обеими сторонами.

До подписания указанного выше акта обеими сторонами Участник долевого строительства не вправе производить никакие работы в Объекте долевого строительства.

4.2.10. О возможности принять Объект долевого строительства для выполнения отделочных работ Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в письменной форме.

Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства от Застройщика для выполнения отделочных работ до получения Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего договора.

4.2.11. При выполнении отделочных работ Участник долевого строительства обязан использовать сертифицированные материалы, обеспечивающие надежность выполняемых работ, обеспечивать выполнение требований противопожарной, противозрывной, санитарной и экологической безопасности, при необходимости привлекать специализированные организации для установки сантехнических приборов и бытовой техники (плит, стиральных машин и пр.), обеспечивать сохранность и исправность электропроводки, электроприборов, санитарно-технического, слаботочного и противопожарного оборудования, стекол, лифтов, другого имущества, находящегося в местах общего пользования и на придомовых территориях, осуществлять выбрасывание и складирование бытового и строительного мусора исключительно в специально отведенных для этого местах.

4.3. После получения Объекта долевого строительства для выполнения отделочных работ и с момента получения разрешения на ввод Объекта строительства № 1 в эксплуатацию Участник долевого строительства самостоятельно обеспечивает сохранность Объекта долевого строительства и находящегося в ней имущества.

4.4. С момента подписания указанного в п. 4.2.9. настоящего договора акта приема-передачи Объекта долевого строительства для выполнения отделочных работ Участник долевого строительства:

- самостоятельно обеспечивает сохранность находящихся в Объекте долевого строительства материальных ценностей, оборудования и материалов, для чего вправе заменить входную дверь и/или установить замок,
- обязуется не препятствовать доступу в Объект долевого строительства обслуживающего персонала Застройщика и (или) эксплуатирующей организации и не производить строительные работы по отделке Объекта долевого строительства в период с 22-00 до 08-00 по местному времени,
- в случае причинения имущественного ущерба в результате осуществления строительных работ в Объекте долевого строительства, а также в результате происшедших по вине Участника долевого строительства (или третьих лиц, привлеченных Участником долевого строительства для выполнения работ) затоплений, возгораний и т.п., несет полную ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ перед собственниками других квартир и нежилых помещений в Объекте строительства № 1, а также перед Застройщиком (в отношении квартир и иных помещений в Объекте долевого строительства, не переданных Застройщиком на момент причинения ущерба в собственность другим участникам долевого строительства),
- в случае разрушения по вине Участника долевого строительства (или третьих лиц, привлеченных Участником долевого строительства для выполнения работ) несущих конструкций, а также за самовольную переделку систем водоснабжения и теплоснабжения, замусоривание мест общего пользования и придомовой территории Участник долевого строительства несет ответственность в виде полного возмещения причиненного ущерба и затрат по восстановлению эксплуатационной надежности Объекта строительства № 1 и его систем.

4.4.1. С момента получения Объекта долевого строительства Участником долевого строительства для выполнения отделочных работ согласно п. 4.2.9. настоящего договора и до момента, когда организация, выбранная или созданная собственниками помещений в Объекте строительства № 1 в соответствии со ст. ст. 161, 162 ЖК РФ для управления многоквартирным домом, приступит к управлению Объектом строительства № 1, либо когда Участник долевого строительства заключит с организациями-поставщиками коммунальных услуг (эксплуатирующими организациями) договоры на предоставление коммунальных услуг в соответствии со ст. 164 ЖК РФ, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику понесенные последним эксплуатационные расходы по Объекту строительства № 1, а именно расходы по оплате: электроэнергии, тепловой энергии (отопление и горячая вода), водоснабжения (холодная вода), вывоза бытового (строительного) мусора, уборки подъезда и придомовой территории.

Участнику долевого строительства известны правила выбора способа управления многоквартирными домами, предусмотренные действующим жилищным законодательством РФ.

4.4.2. Оплата компенсации указанных в п. 4.2.3. настоящего договора расходов производится Участником долевого строительства ежемесячно в срок до 25 числа месяца, следующего за расчетным, на основании извещения, выставляемого Застройщиком Участнику долевого строительства в срок с 15 до 20 числа месяца, следующего за расчетным.

Извещения Участник долевого строительства обязан получать в офисе у Застройщика в срок с 15 до 20 числа месяца, следующего за расчетным (в рабочие дни с 10-00 до 16-00).

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

При неявке Участника долевого строительства за получением извещения в указанный выше срок извещение считается полученным.

4.4.3. Расчет компенсации производится Застройщиком исходя из договоров, заключенных между Застройщиком и соответствующими организациями-поставщиками коммунальных услуг (эксплуатирующими организациями), следующим образом:

- электроэнергия;
- с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства под отделку согласно п. 4.2.9. настоящего договора - по данным электросчетчика, установленного в Квартире Участника, по установленным тарифам,
- тепловая энергия (отопление, горячая вода) – по расценкам мэрии города Новосибирска, исходя из размера общей площади Объекта долевого строительства,
- водоснабжение (холодная вода) – по расценкам мэрии города Новосибирска из расчета 200 литров в сутки,
- вывоз бытового (строительного) мусора, уборка подъезда и придомовой территории – 350 руб. в месяц.

Компенсация указанных выше расходов производится Участником долевого строительства полностью за месяц, в котором произошла передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства под отделку согласно п. 4.2.9. настоящего договора.

Изменение размера компенсации расходов по настоящему договору производится Застройщиком пропорционально изменению расценок мэрии города Новосибирска и/или организаций-поставщиков коммунальных услуг (эксплуатирующих организаций) на соответствующие услуги.

4.5. Стороны также несут иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

5. Права Сторон

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств:

- просрочки уплаты цены Договора при внесении единовременного платежа с просрочкой более чем на два месяца;
- просрочки уплаты цены Договора в случае систематического нарушения сроков внесения платежей более чем три раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на два месяца;

Застройщик вправе отказаться от исполнения договора не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, при наличии сведений о получении Участником долевого строительства такого предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, направленного по почте заказным письмом с описью вложения.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

5.2.2. Если при приемке Объекта Участником долевого строительства будут выявлены строительные недостатки, он вправе потребовать от Застройщика их безвозмездного устранения. Если недостатки не устранены в срок, указанный в п. 5.4. настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами дополнительно, Участник долевого строительства вправе потребовать:

- а) соразмерного уменьшения цены Договора;
- б) возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- в) в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ.

5.3. Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования о недостатках Объекта в случае составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре Квартиры во время его принятия по двустороннему акту.

5.4. Строительные недоделки, выявленные при приемке Объекта долевого строительства, подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней.

5.5. Стороны также имеют другие права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

6. Гарантийный срок

6.1. После подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства, а так же в случае составления одностороннего акта приема-передачи, риск случайного повреждения или гибели Объекта долевого строительства переходит на Участника долевого строительства.

6.2. Участник долевого строительства с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи, осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт полученного Объекта долевого строительства с соблюдением существующих норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего Здания.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, и произошедшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в соответствии с п.5.1 п. 5 ст. 7 ФЗ РФ № 214 – ФЗ от 30.12.2004г.

6.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Здания, в составе которого находится Объект долевого участия, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети обслуживающие исключительно Здание, остаются в общей долевой собственности собственников в этом Здании, а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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 Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Уступка прав по Договору

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить (передать) свои права по настоящему Договору третьему лицу, в соответствии с условиями настоящего раздела Договора.

7.2. Уступка прав по настоящему Договору является платной, и осуществляется в соответствии с условиями настоящего пункта.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового Участника долевого строительства, путем обращения к Застройщику с соответствующим письменным заявлением с обязательным указанием в нем своего намерения совершить уступку прав и обязанностей по определенной цене. Стороны признают, что согласование уступки с Застройщиком необходимо для осуществления последним контроля за правомочностью передачи прав, защиты имущественных интересов Участников долевого строительства и интересов Застройщика. За оформление и согласование службами Застройщика документов по уступке прав Участник долевого строительства до подписания соглашения по уступке прав оплачивает Застройщику сумму в размере 3 (Три) % от цены настоящего Договора. Согласование Застройщиком уступки производится только после внесения указанных денежных средств в кассу, или на расчетный счет Застройщика.

Услуги по поиску и подбору лиц, желающих принять передаваемые Участником долевого строительства права и обязанности по настоящему Договору, Застройщик оказывает по отдельным договорам и за отдельную плату.

7.3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки Новый Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся регистрации Договора уступки, путем передачи Застройщику копии зарегистрированного соглашения об уступке. За неисполнение настоящего обязательства Застройщик вправе взыскать с Нового Участника штраф в размере 1000 (Одной тысячи) рублей за каждый рабочий день против срока, установленного настоящим пунктом.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема – передачи Квартиры.

7.5. Договор Уступки подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация договора уступки осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства.

8. Передача объекта долевого строительства

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

При этом Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до момента передачи Объекта долевого строительства должен направить по адресу, указанному в разделе 14 Договора, Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, с описью вложения или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого участия либо вручить такое сообщение Участнику долевого строительства лично под роспись.

8.2. Участник долевого строительства должен в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого участия приступить к принятию Объекта долевого строительства с составлением акта приема – передачи.

8.3. Участник долевого строительства до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, предъявляемым к его качеству по условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

отказаться от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 ФЗ РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ

8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный п. 8.2. Договора, или при отказе от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 8.3. Договора, при наличии сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого участия, отказе Участника долевого строительства от его получения либо отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п.8.2 Договора, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством, действующим на момент неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору.

9.2. В случае нарушения предусмотренного п.8.1.настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующая на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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.

9.4. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных п. 3.2 настоящего Договора

9.5. В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков, указанных в п.8.2. настоящего Договора либо уклонения от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику или управляющей компании, в соответствии с п. 4.2.4. договора, затраты, связанные с управлением и содержанием Объекта долевого строительства, а также оплатой коммунальных услуг, и уплачивает штраф в размере 100 % вышеуказанных затрат. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства только после выполнения им обязанности предусмотренной настоящим пунктом Договора.

9.6. В случае нарушения Участником долевого строительства п.4.2.5. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей, а также сумму расходов, которую Застройщик понес или понесет, для приведения Объекта долевого строительства либо иного имущества, которому причинен ущерб действиями Участника долевого строительства, в соответствии с действующими СНиП и утвержденным Проектом.

9.7. В случае невыполнения Участником долевого строительства своих обязательств предусмотренных абзацем вторым п. 4.2.4. настоящего Договора, последний уплачивает пени, начисленную на сумму просроченного платежа, в размере трех процентов, за каждый день просрочки.

10. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательства по договору

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящееся на этом земельном участке Здание.

10.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика («Страхователя»), по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства («Выгодоприобретателя») Застройщик заключает договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствие с законодательством Российской. Условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, Правилах страхования ответственности Застройщика, утвержденных страховой организацией, доведены до сведения Участника долевого строительства при подписании Договора.

11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким обстоятельствам Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера в месте исполнения обязательств по Договору (землетрясения, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру (при температуре ниже -25С градусов – строительные работы не ведутся), силу ветра (при скорости ветра более 20 м/с - строительные работы не ведутся) и уровень осадков (уровень осадков за одни сутки превышает месячную норму – строительные работы не ведутся), препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, происшедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; реформирование организаций, выполняющих контрольно - разрешительные и согласовательные функции; невозможность исполнения ранее полученных технических условий не по вине Застройщика; изменение ранее выданных технических условий не по вине Застройщика; задержка в выдаче новых

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

или измененных технических условий; организованные в установленном законом порядке, боевые действия; террористические акты, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.2. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить соответствующее подтверждение (заверенную копию).

11.4. В случае просрочки исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по настоящему Договору Стороны освобождаются от уплаты неустойки, если докажут, что просрочка произошла вследствие непреодолимой силы или по вине контрагента по настоящему Договору.

12. Изменение, расторжение Договора и порядок разрешения споров

12.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке, в случаях установленных настоящим Договором.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением прямо им предусмотренных, действительны лишь при условии, если они подписаны обеими Сторонами.

12.3. Одностороннее расторжение Договора производится в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

12.4. Все споры, связанные с исполнением Договора, решаются Сторонами путем переговоров. При не достижении согласия споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии подаются лично, нарочно (либо с уполномоченным лицом с предъявлением надлежаще оформленной доверенности) или через почту, ценными письмами, с описью вложения, уведомлением о вручении и рассматриваются не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней с момента ее поступления.

13. Дополнительные условия

13.1. Стороны согласны, что все изменения Проектной декларации считаются доведенными до сведения Участника долевого строительства с момента их опубликования Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет").

13.2. Участник долевого строительства подписанием договора дает свое согласие на обработку и хранение своих персональных данных.

13.3. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщать друг другу об изменении адресов, телефонов и иных сведений, влияющих на передачу необходимой информации по настоящему Договору в течение 5 (пяти) дней в письменной форме с момента таких изменений, путем направления уведомления. В случае отсутствия уведомления об указанных изменениях, вся письменная корреспонденция направляется по последнему известному адресу, а Сторона считается исполнившей обязательство надлежащим образом. Ответственность за достоверность адреса, а также своевременное уведомление о вносимых изменениях, лежит на Стороне настоящего Договора, которая вносит изменения в указанные в настоящем пункте сведения.

13.4. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

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

13.6. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

13.7. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Регистрирующего органа.

Приложения:

1. Приложение № 1 – План создаваемого Объекта долевого строительства и местонахождение Объекта долевого строительства на этаже.

2. Приложение №2- Перечень оборудования и комплекс работ по отделке Объекта долевого строительства.

14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Строй-Плюс»

адрес: 630054 г. Новосибирск,

1-ый переулок Римского-Корсакова, д.5, оф.1

ИНН 5405403060/ КПП 540401001

р/с: 40702810544050098954 в Сибирском банке

Сбербанка России г. Новосибирска

К/с: 30101810500000000641

БИК 045004641

Участник долевого строительства:

Дата рождения: _____

место рождения: _____

Паспорт: _____

код подразделения: _____

Выдан: _____,

Дата выдачи: _____

Зарегистрирован _____ по адресу: _____

Тел. _____

эл. почта: _____

Застройщик:

_____/ Орехова Ольга Юрьевна/

Участник долевого строительства:

_____/ _____

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас)

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)

1.	Номер квартиры	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнаты 1	
4.	Площадь комнаты 2	
4.	Количество лоджий	
4.1.	Площадь лоджии	
5.	Количество помещений вспомогательного использования	
5.1.	Площадь кухни	
5.2.	Площадь прихожей	
5.3.	Площадь санузла	
6.	Этаж	
7.	Блок-секция	
8.	Ряды	
9.	Оси	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства	
11.	Приведенная площадь Объекта долевого строительства	
12.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
13.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Перечень оборудования и комплекс работ по отделке Квартиры

В соответствии с п. 2.2. договора участия в долевом строительстве № ___/___ - С ___ от «___» ___ 2017г. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем состоянии:

1. Стены: штукатурка по кирпичу;
2. Пол: стяжка по плитам перекрытия под устройство чистых полов;
3. Потолок: без окраски;
4. Дверные проемы: без установки дверных блоков;
5. Оконные проемы: пластиковые окна;
6. Сантехническое оборудование: выполнена вертикальная и горизонтальная разводка систем водоснабжения и водоотведения с установкой индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды;
7. Входная дверь;
8. Отопление: разводка системы отопления с установкой приборов отопления и приборов учета тепловой энергии;
9. Электротехническая разводка: по проекту в полном объеме (включая индивидуальные электросчетчики);
10. Вывод телевизионной антенны, до распределительного щитка расположенного на лестничной клетке.
11. Лоджия площадью ___ кв. м.: с остеклением.
12. Установка телефонов производится Участником самостоятельно.

Работы по доведению Квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Застройщик:

_____ / Орехова Ольга Юрьевна /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

