

ДОГОВОР № _
долевого участия в строительстве

НСО, р.п. Чик

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью Строительная Компания «Первый Инвестор», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Дегтярева Романа Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____, __. __. 19__ года рождения, паспорт серия __ __ номер _____, выдан __. __. __ года, _____ района города _____, код подразделения __ - __, зарегистрирован по адресу: __, ул. __, д. __, кв. __, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», согласно Федеральному закону 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» заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить трехэтажный многоквартирный дом, с техническим подпольем и холодным чердаком, с несущими кирпичными стенами (с применением утеплителя), с перекрытиями из сборных железобетонных многоспустотных плит, общей площадью дома по проекту 2861,5м², расположенный по адресу: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, Жилой дом ГП-1, на земельном участке с кадастровым номером № 54:11:000000:5012, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства в общую совместную собственность Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора (далее по тексту Объект долевого строительства), находящийся в указанном многоквартирном доме, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объектом долевого строительства - жилое помещение (квартира) в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Новосибирская область, Коченевский район, р.п. Чик, обладает следующими индивидуальными характеристиками:

- __комнатная квартира;
- строительный номер: __;
- площадь Объекта долевого строительства с лоджией: __ кв.м.;
- общая площадь Объекта долевого строительства без лоджии: __ кв.м.;
- жилая площадь Объекта долевого строительства: __ кв.м.;
- площадь лоджии: 3,68 кв.м.;
- кухня: 9.43 кв.м.;
- коридор: __ кв.м.;
- ванна: 2.93 кв.м.;
- туалет: 1.26 кв.м.;
- этаж, на котором находится Объект долевого строительства: __;
- в осях: __-__, __-__;

1.3. Объект строительства по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

1.3.1. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

Наружные стены комбинированные – состоящие из несущего внутреннего слоя из кирпича 380 мм, эффективного утеплителя из плит теплоизоляционных минераловатных с применением технологии навесного фасада и кирпича. Внутренние стены – кирпич.

Перекрытия - сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности – С (нормальный)

Сейсмостойкость - 6 баллов.

1.4. Месторасположение Объекта долевого строительства в многоквартирном доме и план Объекта долевого строительства указываются в приложении к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.5. Земельный участок для строительства многоквартирного дома предоставлен Застройщику Администрацией Коченёвского района согласно договору аренды земельного участка на территории р.п. Чик Коченёвского района Новосибирской области от 09.02.2015.

1.6. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство от 19.10.2015 №54-RU54511000-149-2015, выданного Администрацией Коченевского района.

1.7. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: www.1-инвестор.рф, www.elki-mgk.ru

2. Срок действия договора. Срок передачи объекта долевого строительства

2.4. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами обязательств по Договору. Несоблюдение требований о государственной регистрации Договора влечет его недействительность.

2.5. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию – **3 квартал 2018 года.**

2.6. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) – **4 квартал 2018 года.**

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению – строительство многоквартирного дома.

3.1.2. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству многоквартирного дома.

3.1.3. Выполнить работы по строительству систем инженерно-технического обеспечения.

3.1.4. Построить многоквартирный дом в соответствии с проектно-сметной документацией, ввести его в эксплуатацию в установленный Договором срок, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

3.1.5. Выполнить в объекте долевого строительства внутреннюю отделку в следующем объеме: полы - стяжка из цементно-песчаного раствора (без декоративного покрытия), стены - штукатурка, потолки – затирка швов (без окраски), остекление двухкамерное с применением ПВХ профиля, установка входной двери, система водопровода и канализации без трубной разводки в санузлах и ванных комнат от стояков горячего, холодного водоснабжения и канализации, без установки сантехнических приборов и смесителей, электроразводка без установки розеток и выключателей, остекление лоджии двухкамерное с применением ПВХ профиля. Иные внутренние отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.6. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию передать оригинал или нотариально удостоверенную копию полученного разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.7. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектности до передачи его по Акту приема – передачи Участнику долевого строительства.

3.1.8. Размещать информацию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома на сайте: www.1-инвестор.рф, www.elki-mgk.ru

3.1.9. Сообщать Участнику долевого строительства по его запросу о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома, но не чаще 1 (одного) раза в квартал.

3.1.10. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.1.11. Обеспечить исполнение обязательств в соответствии Договором.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Уплатить цену договора в размере и порядке, установленные в разделе 5 Договора.

3.2.2. После получения уведомления от Застройщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства принять его по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления.

3.2.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по Договору.

3.2.4. В случае передачи Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на него не производить никаких перестроек (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с Застройщиком, проектировщиком и государственными органами.

3.2.5. В случае аварий внутренних тепловых, электрических и других сетей по своей вине (в

том числе при нанесении ущерба недвижимости другим участникам долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и его последствий за свой счет.

3.2.6. Нести затраты по содержанию и эксплуатации многоквартирного дома пропорционально доли Участника долевого строительства в общей долевой собственности дома с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.7. В случае изменения паспортных данных, адреса регистрации и проживания уведомить об этом Застройщика в течение 15 (пятнадцати) дней с момента возникновения таких изменений.

3.3. Застройщик вправе:

3.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договора о долевом участии в строительстве многоквартирного дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

3.3.2. Вносить при строительстве многоквартирного дома и Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирного дома в целом и Объекта долевого строительства, в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома.

3.4.2. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4. Порядок приема-передачи

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

4.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества отдельно по Акту приема - передачи не производится.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

5.2. Общая площадь Объекта долевого строительства не включает в себя балконы, лоджии, веранды, террасы, а стоимость последних будет учтена в стоимости квадратного метра.

5.3. Участник долевого строительства оплачивает денежные средства, указанные в п. 5.1 Договора в следующем порядке:

сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносится Участником долевого строительства на расчётный счёт Застройщика до _____.____ 2018 года.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться платежными документами с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (либо части) стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика или кассу Застройщика.

5.5. При изменении площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации в сторону увеличения, либо уменьшения от проектной, если такое изменение составляет менее двух процентов от общей площади Объекта долевого строительства, Стороны не производят перерасчет цены Объекта долевого строительства.

5.6. В случае, если до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления будут приняты нормативные правовые акты устанавливающие дополнительные требования к строящимся объектам и влекущие увеличение затрат Застройщика на строительство, Участник обязуется осуществить платеж в целях компенсации указанных выше затрат Застройщика пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, в порядке установленном дополнительным соглашением Сторон.

6. Качество и гарантии

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и общей доли многоквартирного дома составляет 3 (три) года с момента со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

6.4. Застройщик не несет ответственность 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 эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Уступка прав требований

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после оплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на правопреемника участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства к правопреемнику Участника долевого строительства определяется в Соглашении об уступке права требования, заключаемом между Участником долевого строительства, правопреемником Участника долевого строительства и Застройщиком. Соглашение об уступке права требования подготавливается Застройщиком. Застройщиком оказывается содействие в сборе документов и государственной регистрации указанного соглашения. Цена услуг Застройщика за оформление документов об уступке прав требования по Договору составляет 50 000 (Пятьдесят) тысяч рублей.

7.3. Соглашение об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Государственная регистрация договора

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

9. Ответственность сторон. Обеспечение исполнения обязательств по Договору

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом свои обязательства по Договору, обязана уплатить другой Стороне неустойку, предусмотренную Договором и законодательством Российской Федерации, а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта 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 неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей 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.

9.5. В случае уклонения либо немотивированного отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные Договором, Участник выплачивает Застройщику штраф 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

9.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства находятся в залоге право аренды земельного участка, указанного в п. 1.5 Договора, и строящийся на земельном участке многоквартирный дом.

Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика согласно договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-21865/2016 от 07 апреля 2017 г., заключенного с Обществом с ограниченной ответственностью «Проминстрах».

10. Основания и порядок расторжения договора

10.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством.

10.2. Расторжение Договора в одностороннем порядке производится только по письменному уведомлению Стороны.

11. Разрешение споров из договора

11.1. Претензионный порядок досудебного урегулирования споров из Договора является для Сторон обязательным.

11.2. Претензионные письма направляются Сторонами заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении последнего адресату по местонахождению Сторон, указанным в Договоре.

11.3. Срок рассмотрения претензионного письма составляет 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения последнего адресатом.

12. Форс-мажор

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по Договору в случае, если неисполнение обязательств явилось следствием действий непреодолимой силы, а именно: пожара, наводнения, землетрясения, забастовки, войны, действий органов государственной власти или других независимых от Сторон обстоятельств.

12.2. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору должна своевременно, но не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней после наступления обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую Сторону с предоставлением обосновывающих документов, выданных компетентными органами.

12.3. Стороны признают, что неплатежеспособность Сторон не является форс-мажорным обстоятельством.

13. Прочие условия

