

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве многоквартирного
дома в с. Криводановка

___ января 2017 г.

№ 218-___

с. Криводановка Новосибирского района Новосибирской области

Общество с ограниченной ответственностью «Промстрой-Д», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Общества **Стрельниковой Людмилы Петровны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ _____**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением денежных средств участников долевого строительства построить объект «Многоквартирные дома не выше 9 этажей (дом № 218 строительный) в с. Криводановка, Криводановский сельсовет, Новосибирский район, Новосибирская область, именуемый в дальнейшем «Объект недвижимости», расположенный на земельном участке с кадастровым номером **54:19:020104:11984**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Описание «Объекта недвижимости»:

- трёхэтажный, трёх подъездный кирпичный дом;
- общая площадь помещений дома – 1428,81 кв.м.;
- фундаменты монолитные железобетонные, ленточные по бетонной подготовке;
- стены тех подполья из фундаментных блоков типа ФБС;
- конструктивная схема зданий принята бескаркасная стеновая, с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами и железобетонными перекрытиями.
- наружные стены – кирпичные толщ. 380мм, с утеплителем толщ. 150мм. в системе вентилируемого фасада, наружная облицовка металлическим сайдингом;
- междуэтажные перекрытия из сборных железобетонных многослойных плит;
- класс энергоэффективности – «В» (высокий);
- категория сейсмостойкости до 6 баллов;
- уровень ответственности здания - нормальный;
- класс конструктивной пожарной опасности C1;
- класс функциональной пожарной опасности Ф 1.3;
- степень огнестойкости основных конструктивных элементов здания II.

1.2. Вкладом **Застройщика** в строительство Объекта недвижимости является надлежащая организация строительства Объекта недвижимости, в том числе: подготовка и оплата проектно-сметной документации, получение землеотвода и согласований соответствующих инстанций, привлечение других участников к деятельности по долевого строительству Объекта недвижимости, выполнение строительно-монтажных работ своими или привлеченными силами, ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Построенный Объект недвижимости является общей долевой собственностью Сторон в долях, определяемых пропорционально внесённым денежным средствам, долю Участника долевого строительства составляет Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5 настоящего договора.

1.3. Строительство Объекта недвижимости осуществляется на основании разрешения на строительство № RU 54519306-39 от 07 апреля 2015 г., и договора аренды земельного участка № 246т от 19 декабря 2014 г. с дополнительным соглашением №1 от 30 января 2015 года и дополнительным соглашением №2 от 24 марта 2015 года.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и планом Объекта долевого строительства, предусмотренным проектом Объекта недвижимости.

1.5. Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира (жилое помещение) по адресу: **Новосибирская область, Новосибирский район, Криводановский сельсовет, с. Криводановка, дом № 218 (строительный), квартира № __**, общей площадью 39,91 кв. м. в том числе комната площадью 19,47 кв. м., кухня площадью 11,73 кв. м., санузел площадью 4,14 кв. м., прихожая площадью 4,57 кв. м., и лоджия площадью 3,73 кв. м., а также общее имущество многоквартирного дома, а именно: внутридомовые инженерные сети, электропроводка, лестничные площадки и тех подполье. Монтажная высота всех помещений квартиры составляет 2,70 м. Квартира расположена во втором подъезде, на третьем этаже, в осях "Г - Е", между осями "10 - 11" проекта Объекта недвижимости.

Площадь Объекта долевого строительства, подлежащего передаче в собственность Участнику долевого строительства, указанная в п.1.5 настоящего договора на основании утвержденной проектно-сметной документации, может быть уточнена после проведения контрольных обмеров, проводимых ОГУП «Техцентр НСО». Фактическая площадь Объекта долевого строительства отражается в акте приема-передачи после ввода объекта в эксплуатацию. При этом Стороны признают возможность увеличения или уменьшения общей площади Объек-

та долевого строительства на три процента от общей площади по результатам технических обмеров ОГУП «Техцентр НСО»; изменение общей площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не влияет на отношения Сторон по настоящему договору и не является основанием для изменения цены настоящего договора. Увеличение или уменьшение общей площади квартиры на 3 (три процента) возможно за счет изменения технологии строительно-монтажных работ, использования новых материалов, за счет отделочных работ, увеличения или уменьшения толщины межкомнатных стен.

1.6. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства) определяется, исходя из расчетной площади квартиры, указанной в пункте 1.5 настоящего договора, и пятидесяти процентов от площади лоджии (если лоджия предусмотрена описанием Объекта долевого строительства) этой квартиры, и на момент заключения настоящего договора составляет _____ рублей.

1.7. Запланированный срок окончания строительства (ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости) предусматривается в **I квартале 2017 года**.

1.8. Застройщик гарантирует, что строящийся Объект недвижимости, как и подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, не являются объектом судебного разбирательства, не находятся под запретом (арестом) и не являются предметом залога, а также гарантирует отсутствие прав третьих лиц на Объект долевого строительства.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществлять надлежащую организацию строительства Объекта недвижимости с выполнением отделочных и специальных работ в следующих объемах:

- **Отделочные работы:** установка оконных блоков, установка входной двери, подготовка под полы, штукатурка стен, затирка швов потолков.
- **Сантехнические работы:** система отопления и горячего водоснабжения с полной разводкой и установкой радиаторов отопления, трубная разводка водоснабжения и канализации.
- **Электромонтажные работы** (без установки электропечи): электротехническая разводка, система дымоудаления и вентиляции в соответствии с проектно-сметной документацией и СНИП.

2.1.2. Обеспечить ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в п. 1.7 настоящего договора, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами. Датой ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата получения разрешения на ввод, законченного строительством Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.1.3. В течение 3 (трех) месяцев с момента получения на Объект недвижимости разрешения на ввод в эксплуатацию и технического паспорта в ОГУП «Техцентр Новосибирской области» (далее – ОГУП «Техцентр НСО») при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в установленном настоящим договором порядке для государственной регистрации права собственности.

2.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном п. 5.4 настоящего договора, в следующих случаях:

а) просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

б) систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;

в) просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства по частям путем внесения платежей в предусмотренные договором периоды.

г) при задержке срока принятия Объекта долевого строительства относительно срока, указанного в п.2.3.3.

2.2.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

2.3. Участник долевого строительства обязуется:

2.3.1. Оплатить цену настоящего договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

2.3.2. Оплачивать затраты, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и соглашений к нему.

2.3.3. Принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение двадцати дней с момента уведомления Застройщиком Участника долевого строительства.

2.3.4. Компенсировать расходы на оплату коммунальных услуг (отопление, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение) и иных услуг по управлению и содержанию Объекта недвижимости,

приходящихся на долю Участника долевого строительства пропорционально общей площади Объекта долевого строительства, за период с момента принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства до момента передачи Объекта недвижимости на баланс эксплуатирующей организации. Оплата должна быть произведена в десятидневный срок с момента получения Участником долевого строительства выставленного Застройщиком счета.

2.3.5. При продаже или иной уступке Объекта долевого строительства постороннему лицу известить в письменной форме Застройщика о намерении продать (уступить) Объект долевого строительства третьему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. При продаже (уступке) Объекта долевого строительства третьему лицу Застройщик имеет преимущественное право покупки продаваемого Объекта долевого строительства по цене, за которую он продается, и на прочих равных условиях. Если Застройщик откажется от покупки или не приобретет продаваемый Объект долевого строительства в течение месяца со дня получения письменного извещения, Участник долевого строительства вправе продать (уступить) свою долю третьему лицу.

2.3.6. В трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменение фамилии, имени, отчества, места жительства, утрате и замене паспорта и т.д.), произошедших в период действия настоящего договора. При отсутствии такого уведомления все документы, направленные по последнему известному адресу Участника долевого строительства, считаются доставленными.

2.4. Участник долевого строительства имеет право:

2.4.1. Получать информацию о ходе строительства Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства.

2.4.2. Передать свои полномочия третьим лицам с соответствующим оформлением документов и с обязательным составлением трёхстороннего соглашения (Застройщик, Участник долевого строительства, третье лицо). За переоформление документов стоимость услуг Застройщика составляет 1 % (один процент) от цены настоящего договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и только после уплаты им цены Договора. Наличие вышеуказанного намерения не освобождает Участника долевого строительства от выполнения условий настоящего договора в период его действия.

2.4.3. В случае задержки сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию более 6 месяцев от срока, указанного в п. 1.7., расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. В этом случае Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму долевого взноса без индексации в течение 30 календарных дней после письменного заявления Участника долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права выполнять перепроектирование и перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения и согласования Застройщика до передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в соответствии с п. 4.1 настоящего договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства) в размере _____ рублей состоит из первоначального взноса и последующих взносов Участника долевого строительства в кассу либо на расчетный счет Застройщика в соответствии с графиком финансирования строительства, предусмотренным п.

3.2. настоящего договора. В цену договора не включается стоимость электросчетчиков, счетчиков воды и тепла, электропечи, санфаянса, части отделочных работ (кроме: см. п. 2.1.1. настоящего договора). Участник долевого строительства уплачивает цену договора поэтапно в соответствии с графиком финансирования строительства. Допускается досрочная оплата цены договора, а также взносов, указанных в п. 3.2. настоящего договора.

3.2. График финансирования строительства:

Первый взнос в размере _____% от цены договора, что соответствует сумме _____ рублей Участник долевого строительства вносит в кассу Застройщика в день заключения настоящего договора.

Оставшиеся _____% от цены договора, что соответствует сумме _____ рублей Участник долевого строительства вносит в кассу Застройщика в срок до 15 марта 2017г.

3.3. Цена договора не подлежит изменению после ее оплаты в размере 100%.

3.4 Обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные п.п. 3.1 и 3.2 настоящего договора, считаются исполненными с момента поступления на расчетный счет или в кассу Застройщика денежных средств в полном объеме цены договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5. До момента полной оплаты Участником долевого строительства цены договора она может быть изменена в связи с изменением рыночной стоимости строительства квадратного метра жилья, о чем Застройщик уведомляет Участника долевого строительства; для определения новой цены договора утвержденная Застройщиком новая стоимость строительства одного квадратного метра жилья умножается на неоплаченную Участником долевого строительства часть общей площади Объекта долевого строительства.

3.6. В случае несогласия с увеличением стоимости Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор и в течение 20 рабочих дней после подачи заявления о расторжении договора получить, внесенные им к моменту расторжения настоящего договора, денежные средства.

3.7. Денежные средства аккумулируются на счете Застройщика и используются на строительство Объекта недвижимости, а также на расходы Застройщика по выполнению функций технического заказчика по строительству Объекта недвижимости по его усмотрению.

3.8. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по п.3.2. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется, подписываемым обеими сторонами двухсторонним актом приёма-передачи, после получения утверждённого разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости по данным технического паспорта объекта, при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены договора.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи в соответствии с частью 1 статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. Настоящий договор и акт приёма-передачи Объекта долевого строительства являются основанием для регистрации права собственности на квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру выдается Участнику долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании представленных документов.

4.4. Срок сдачи документов на государственную регистрацию прав собственности на Объект долевого строительства - в течение 30 дней после дня подписания Сторонами акта приёма-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Государственная регистрация права собственности производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в соответствии с действующим законодательством.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения предусмотренного п. 1.7 договора 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.

5.2. В случае нарушения установленного п. 3.2 договора графика финансирования строительства 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.

5.3. Застройщик не несёт ответственности за задержку сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию при неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства своих обязательств по соблюдению графика финансирования строительства, установленного п. 3.2 настоящего договора.

5.4. В случае наличия предусмотренных п. 2.2.1 настоящего договора оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления Участнику долевого строительства по почте ценного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручения Участнику долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате взносов, установленных п. 3.2. настоящего договора, и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате 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 Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

5.5. В случае нарушения Участником долевого строительства положений п. 2.5 настоящего договора Застройщик взыскивает с Участника долевого строительства штраф в размере 20000 (двадцати тысяч) рублей и сверх того сумму своего реального ущерба в полном размере (т.е., расходы, которые Застройщик произвел или должен будет произвести для восстановления поврежденного или утраченного Объекта недвижимости или Объекта долевого строительства или их поврежденных/утраченных частей).

5.6. В случае неявки Участника долевого строительства без уважительных причин для принятия Объекта долевого строительства по акту приёма-передачи в течение двух месяцев с момента направления Застройщиком письменного извещения о готовности передать квартиру Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, кроме того, в указанном случае Участник долевого строительства также выплачивает Застройщику штраф в размере 10000 (десяти тысяч) рублей.

5.7. По истечении срока, установленного п. 4.4. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется возмещать расходы Застройщика по аренде земельного участка, на котором расположен Объект недвижимости, пропорционально площади Объекта долевого строительства до момента получения Участником

долевого строительства свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

5.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.10. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.11. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору является договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством, и действует до полного выполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить (форс-мажор): наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, военные действия, принятие органами государственной власти и управления решений, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего договора.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. При исполнении настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Новосибирской области.

8.2. При изменении реквизитов (смена документа, адреса, расчетного счета) любая из Сторон обязана известить об этом другую сторону в кратчайшие сроки, не затрудняющие выполнение условий настоящего договора.

8.3. Споры, возникшие в процессе исполнения настоящего договора, решаются путём переговоров, при не достижении согласия – судом в установленном порядке.

8.4. Застройщик не несёт ответственности за сохранность Объекта долевого строительства после подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры или после составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.5. Данный договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

8.6. К настоящему договору могут быть составлены приложения и дополнительные соглашения с обязательным подписанием обеими Сторонами, после чего указанные документы имеют силу настоящего договора.

9. РЕКВИЗИТЫ И ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПОДПИСИ И ПЕЧАТИ СТОРОН

9.1. ЗАСТРОЙЩИК: Наименование: ООО «Промстрой - Д» ИНН 5404160190 / КПП 543301001 Юридический адрес: 630511 Новосибирская область, Новосибирский район, с. Криводановка, здание (закрытая стоянка для автомашин), а/я 154 Расчетный счет 40702810600010772827 Новосибирский филиал ПАО Банка «ФК Открытие» Кор/сч: 30101810550040000839 БИК 045004839 e-mail: promstroi-d@yandex.ru www.promstroy-d.ru тел/факс: (383) 297-19-08 Директор _____ Л.П. Стрельникова	9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: Фамилия, имя, отчество: Паспорт гражданина Российской Федерации серии _____ выдан _____ Дата рождения: Адрес регистрации: _____
---	--