

ДОГОВОР № об участии в долевом строительстве

г. Новосибирск

« » ____ 2018г.

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

1. Предмет договора

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

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

1.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику**, что в момент подписания настоящего Договора:

1.3.1. Владеет земельным участком, предоставленным для строительства Объекта строительства, на основании договора аренды земельного участка от 04 сентября 2018 года №1/09.2018, заключенного с ООО «Стройдом» и зарегистрированного «07» сентября 2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области /номер государственной регистрации: 54:35:072815:114-54/001/2018-6/, срок действия договора аренды: до 01 сентября 2020 года.

1.3.2. Права на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по данному Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

1.3.3. **Застройщик** организует строительство на основании: разрешения на строительство № 54-Ru54303000-187-2018 от 29.06.2018г., выданного Мэрией города Новосибирска; проектной декларации, опубликованной «11» сентября 2018г. на сайте: nsk-sk.ru; заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 05.09.2018 года №8085/45, выданного Министерством строительства Новосибирской области.

2. Объект строительства

2.1. Объектом строительства является Многоквартирный многоэтажный жилой дом с пристроенной подземной автостоянкой, расположенный по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улиц Коммунарская 161 стр., назначение объекта: жилое, количество этажей в объекте 18, общая площадь объекта 11819.57 кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); класс энергоэффективности объекта строительства: В (высокий); сейсмостойкость объекта 6 баллов.

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

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

2.4. **Участник** долевого строительства подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:

2.4.1. Текст данного Договора **Участником** долевого строительства прочитан, его смысл и изложенные в нем условия **Участнику** долевого строительства понятны и были разъяснены

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /

уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами;

2.4.2. В момент заключения настоящего Договора **Участник** долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.4.3. **Участник** долевого строительства дает свое согласие **Застройщику** на возможность изменения характеристик Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте строительства, а также на уменьшение, либо увеличение их площадей, вызванных изменениями проектной документации;

2.4.4. **Участник** долевого строительства проинформирован **Застройщиком** и дает свое согласие **Застройщику**, что в случае если:

а) Общая площадь Объекта долевого строительства по результатам замеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться в большую или меньшую сторону от проектной площади, это не повлечет изменения цены данного Договора;

б) По окончании строительства Объекта долевого строительства, в соответствии с проектной документацией (со всеми возможными изменениями к ней) и условиями настоящего Договора (со всеми возможными изменениями и дополнениями к нему) в пользовании **Застройщика** останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия **Застройщика**), такие денежные средства будут считаться вознаграждением **Застройщика** и возврату **Участнику** долевого строительства не подлежат.

2.4.5. **Участник** долевого строительства извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером 54:35:072815:114, предоставленного для строительства Объекта строительства, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.

2.4.6. **Участник** долевого строительства осведомлен, что способом обеспечения обязательств **Застройщика** по данному Договору является залог, возникающий в порядке части 1 статьи 13 Федерального закона от «30» декабря 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».

2.4.7. С целью защиты прав и законных интересов **Участника** долевого строительства **Застройщик** согласно положениям Федерального закона от 29.07.2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) **Застройщиков** и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» обязуется произвести обязательные отчисления (взносы) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан- участников долевого строительства» в размере 1,2 (одна целых две десятых) процента от цены, указанной в п. 5.1. Договора, не менее, чем за 3 (три) рабочих дня до даты предоставления документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Регистрирующий орган.

2.4.8. **Участник** долевого строительства с проектной декларацией, опубликованной в сети «Интернет» на сайте nsk-sk.ru ознакомлен.

2.5. **Участник** долевого строительства ознакомлен и согласен, с тем, что **Застройщик** вправе:

2.5.1. По согласованию с **Участником** долевого строительства передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

2.5.2. С целью выполнения графика строительства, привлекать целевые кредитные (заемные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами **Участника** долевого строительства.

2.5.3. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект долевого строительства. Если изменения, вносимые в проектно-сметную документацию, влекут за собой изменение характеристик Объекта долевого строительства Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.5.4. **Участник** долевого строительства дает согласие на передачу в муниципальную собственность внутриквартальных инженерно-технических сетей, предназначенных для обслуживания как Объекта строительства, в составе которого находится Объект долевого строительства, так и иных объектов недвижимости. Инженерно-технические сети, обслуживающие исключительно Объект строительства, в составе которого находится Объект долевого строительства, остаются в общей долевой собственности собственников помещений в этом Многоквартирном доме,

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /

а расходы по содержанию таких сетей включаются в стоимость коммунальных услуг.

3. Объект долевого строительства

3.1. Объектом долевого строительства («Жилое помещение») является ___-комнатная квартира № ___ (строительный), расположенная на ___ (_____) этаже Объекта строительства, общей приведенной площадью _____ кв.м., общей площадью квартиры _____ кв.м., состоящая из: жилая комната _____ кв.м., санузел _____ кв.м., кухня _____ кв.м., прихожая _____ кв.м., лоджия _____ кв.м. (с коэф. 0,5 - _____ кв.м.) и общее имущество объекта строительства. В площадь нежилого помещения включаются площади всех неотделимых структурных частей Объекта долевого строительства, определенных в соответствии со СНиП 31-01-2003.

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

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

- устройство цементно-песчаной стяжки пола;
- установка железной входной двери с замком;
- штукатурка стен;
- установку электросчетчика;
- монтаж электропроводки с подключением к общедомовым сетям,

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

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

4. Сроки и порядок строительства

4.1. **Застройщик** обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее «29» июня 2020 года.

4.2. **Участник** долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе перепланировку, переустройство, отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д. до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 7 Договора.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства – определение и состав которого указан в п. 3.1. настоящего Договора) составляет **0 000 000,00 () рублей 00 копеек**

5.2. **Участник** выплачивает цену Договора в следующем порядке: **0 000 000,00 () рублей 00 копеек** - на следующий день после государственной регистрации настоящего договора.

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

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

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

6. Случаи, условия и порядок изменения цены договора

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

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /

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

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

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства Участнику не позднее «29» сентября 2020 года, о чем уведомляет **Участника** и предоставляет на подписание акты приема-передачи. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства **Участнику**. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 327 ГК РФ). **Застройщик** вправе не передавать **Участнику** Объект долевого строительства до полной оплаты им цены Договора.

7.2. **Участник**, после получения уведомления от **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного выше сообщения. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

7.3. При уклонении **Участника** долевого строительства от принятия Жилого помещения в предусмотренный законом срок, **Застройщик** по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания этого срока вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. Уклонением **Участника** долевого строительства от принятия объекта долевого строительства является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной **Застройщиком** по адресу регистрации, указанному **Участником** долевого строительства в данном Договоре.

7.4. Риск случайной гибели или повреждения Жилого помещения признается перешедшим к **Участнику** долевого строительства со дня составления **Застройщиком** Акта передачи или двустороннего Акта приема-передачи. Акт передачи Объекта долевого строительства может быть направлен **Застройщиком** **Участнику** долевого строительства заказным или ценным письмом, с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу регистрации, указанному **Участником** долевого строительства в данном Договоре.

7.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления **Застройщиком** Акта передачи Почтой России по адресу регистрации, указанному **Участником** долевого строительства в данном Договоре, опись вложения и квитанция об отправке заказного или ценного письма в случае, указанном в пункте 7.3., является доказательством надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по Договору.

7.6. **Участник** долевого строительства не вправе предъявлять требования о недостатках Объекта долевого строительства в случае составления **Застройщиком** Акта приема-передачи, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства во время его принятия по двустороннему Акту приема-передачи.

7.7. В случае обнаружения недостатков при осмотре Объекта долевого строительства указать их в Акте приема-передачи. При отсутствии в Акте приема-передачи сведений о недостатках Объекта долевого строительства, считается, что качество Объекта долевого строительства соответствует условиям данного Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. После устранения выявленных недостатков **Застройщиком** и получения повторного уведомления от **Застройщика** в семидневный срок со дня получения уведомления явиться для повторной приемки Объекта долевого строительства.

7.8. Строительные недостатки, выявленные при передаче Объекта долевого строительства, не являются основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства. Указанные недостатки подлежат устранению **Застройщиком** за свой счет в течение 30 (тридцати) дней. Под недостатками (несоответствиями) в настоящем пункте Договора понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в Объекте долевого строительства, от проекта, действующих строительных норм и правил, а также условий настоящего Договора.

7.9. В целях сохранения единства проектного решения Объекта строительства не производить

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /

изменений фасадов Объекта строительства, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, **Участник** долевого строительства обязуется не производить без письменного согласования с **Застройщиком** установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах Объекта строительства до оформления **Участником** долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.10. С момента принятия Объекта долевого строительства, а в случае непринятия Объекта долевого строительства – с даты, указанной в одностороннем Акте передаче, до момента (даты) передачи Многоквартирного дома ТСН (управляющей компании), **Участник** долевого строительства обязуется за счет собственных средств, производить **Застройщику** оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Объект строительства персонала, по тарифам, определяемым **Застройщиком**, в течение 3 (трех) дней с момента (даты) получения счета на оплату. **Участник** долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте Договора расходов.

7.11. **Участник** долевого строительства обязуется заключить после сдачи Объекта строительства в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащего ему Объекта долевого строительства и Объекта строительства пропорционально принадлежащей **Участнику** долевого строительства доли в общей собственности в Многоквартирном доме.

7.12. **Участник** долевого строительства обязуется до момента (даты) передачи Объекта строительства ТСН (управляющей компании), в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа в Объект долевого строительства персонала **Застройщика**.

7.13. Обязательства **Участника** долевого строительства считаются исполненными с момента (даты) уплаты денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.14. **Участник** долевого строительства вправе уступить право требований по настоящему Договору после полной оплаты всех оговоренных настоящим Договором платежей при условии согласования такой уступки с **Застройщиком**. В случае неполной оплаты платежей по настоящему Договору уступка права (требований) допускается только с предварительного письменного согласия **Застройщика** и с одновременным переводом долга на нового **Участника** долевого строительства. Уступка права (требования) допускается до момента (даты) подписания Сторонами Акта приема-передачи либо составления **Застройщиком** Акта передачи. Стороны договорились, что за подготовку, переоформление и согласование уступки права (требования) стоимость услуг **Застройщика** составляет 2 (два) процента от суммы фактически внесенных **Участником** долевого строительства денежных средств по настоящему Договору на момент (дату) совершения уступки. Документы, оформляющие уступку прав (требований) по Договору подлежат подаче на государственную регистрацию в Регистрирующий орган, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) их подписания.

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

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

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

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

9. Гарантийный срок на объект долевого строительства

9.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства *Участнику* в соответствии с разделом 7 Договора.

9.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству составляет 2 (два) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства являющегося частью Объекта Строительства.

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /

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

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

9.5. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему Договору, обеспечивается: с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, залогом земельного участка с кадастровым номером 54:35:072815:114, принадлежащий **Застройщику** на праве аренды, а также страхованием гражданской ответственности **Застройщика**, в порядке указанном в разделе 10 настоящего Договора.

10. Страхование гражданской ответственности Застройщика

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

11. Урегулирование споров

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

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

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

12. Расторжение договора и последствия расторжения

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

13. Заключительные положения

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

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

13.3 *Приложение №1*: графический план объекта долевого строительства

14. Юридические адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик	Участник
ООО «ПромТех» Юридический адрес: 630027, г. Новосибирск, ул. Дунаевского, 3, оф. 2 Почтовый адрес: 630027, г. Новосибирск. ул. Дунаевского, 3, оф. 2 ИНН 5405440217 КПП 541001001 р/с 40702810344050033481 СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810500000000641 ОГРН 1115476100420 БИК 045004641 Директор _____/Кутуков А.А. / М.П.	паспорт: выдан: Зарегистрированный (-ая) по адресу: г. Новосибирск, ул. ____ дом ____ кв. ____ _____/ /

Застройщик
_____/А.А. Кутуков/

Участник
_____/ /