

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительные решения», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны,

Гражданин (ка) РФ _____ именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** на основании разрешения на строительство – № 54-Ru54303000-287-2016 от 27 декабря 2016 года, выданного Мэрией города Новосибирска на предоставленном земельном участке общей площадью 25666 кв.м. по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:082610:1074, обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный многоэтажный жилой дом № 3/4 (по генплану) - II этап строительства многоквартирных многоэтажных домов с помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: **Новосибирская область, г. Новосибирск, Первомайский район, улица Заречная, 39** (далее Объект, помещение), в состав которого входит объект долевого строительства - ___ **комнатная квартира, строительный № _ на _ этаже, в осях __, общей площадью по проекту __ кв.м., в том числе жилой __ кв.м., квартира с лоджией (балконом), площадь которой составляет __ кв.м.,** а также общее имущество в многоквартирном доме, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего договора по акту приема-передачи в течение 6 (шести) месяцев с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик не более одного раза за период строительства имеет право в одностороннем порядке изменить срок завершения строительства. При этом, размещение **Застройщиком** изменений в проектную декларацию, считается надлежащим извещением **Участника долевого строительства** о переносе сроков.

Участник долевого строительства долевым взносом, указанным в п.2.1. настоящего договора, участвует в строительстве инженерных коммуникаций и сооружений, необходимых для эксплуатации жилого дома.

План квартиры оформляется Приложением № 1 и является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Объект строительства по техническим характеристикам соответствует следующим показателям:

1.2.1. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

Наружные стены – трехслойные панели, состоящие из несущего внутреннего слоя бетона, эффективного утеплителя толщ.160мм и наружного слоя бетона. Внутренние стены – бетонные, толщ. 200мм.

Перекрытия - сборные железобетонные.

класс энергоэффективности – В

Сейсмостойкость - 6 баллов

1.3. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить цену договора в соответствии с условиями раздела 2. настоящего договора, и принять от **Застройщика** объект долевого строительства, а также общее имущество в многоквартирном доме, по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения **Участником долевого строительства** сообщения **Застройщика** о завершении строительства. В случае невозможности вручения **Участнику долевого строительства** сообщения о завершении строительства по причинам, не зависящим от **Застройщика**, либо уклонения **Участника долевого строительства** от получения сообщения о завершении строительства, **Участник долевого строительства** считается извещенным о завершении строительства.

1.4. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: **III квартал 2020 года.**

1.5. Форма, объем, сроки и сумма финансирования строительства, выполняемого **Участником долевого строительства** в порядке долевого участия, определяются настоящим договором.

1.6. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество (места общего пользования) Объекта в соответствии со ст. 290 ГК РФ и Федеральным законом № 214-

ФЗ. Места общего пользования определяются в соответствии с техническим паспортом Объекта, составленным органом технической инвентаризации. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена договора на момент заключения составляет _____

(_____) рублей.

Цена договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта и денежные средства на оплату услуг **Застройщика**. Оплата услуг **Застройщика** составляет 7 (семь процентов) от цены договора.

2.2. Оплата цены Договора производится **Участником долевого строительства** денежными средствами с округлением до целого числа (рубля) не позднее трех дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

2.2.1. В случае вноса в установленный настоящим договором срок сумма вклада остается неизменной на весь период строительства.

При нарушении срока и порядка оплаты цены договора, срок оплаты и порядок оплаты цены договора подлежат изменению и согласованию сторонами путем заключения дополнительного соглашения к договору.

2.3. В цену договора указанную в п.п. 2.1. настоящего договора не входит:

1). Стоимость выполнения верхнего покрытия конструкции полов: настилка линолеума и паркета, устройство плиточного покрытия.

2). Стоимость чистовой отделки стен и потолков: шпатлевка, наклейка обоев, облицовка глазурированной плиткой, окраска всех видов;

3). Установка и стоимость внутриквартирных межкомнатных дверей;

4). Установка и стоимость санитарно-технических приборов и трубная разводка к ним;

5). Установка и стоимость электроплиты.

6). Установка светильников.

7). Система принудительной вентиляции (установка, оборудование);

8). Слаботочная разводка от распределительной коробки в квартире (телеантенна, телефон, радио).

9). Стоимость индивидуального прибора учета используемой тепловой энергии (распределитель затрат на отопление).

2.4. **Застройщик** и **Участник долевого строительства** производят перерасчет размера долевого вноса договора, если разница между общей площадью помещения по проекту, которая составляет _____ кв.м. и площадью, определенной организацией технической инвентаризации, превышает 5 % (пять процентов).

Перерасчет размера долевого вноса производится по стоимости одного квадратного метра общей площади помещения, действующей на момент подписания настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик** обязуется:

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование и строительство Объекта, указанного в пункте 1.1. настоящего договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

3.1.2. Использовать средства **Участника долевого строительства** по целевому назначению.

3.1.3. Обеспечить сдачу Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Передать объект долевого строительства по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства**, при условии внесения им 100% оплаты цены договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.1.5. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **Застройщик** обязан передать инженерные коммуникации и сооружения, необходимые для эксплуатации жилого дома, соответствующим эксплуатационным службам.

3.1.6. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

3.1.7. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент заключения договора объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1. настоящего договора, под залогом и арестом не состоит и не переуступлен третьим лицам.

3.2. **Участник долевого строительства** обязуется:

3.2.1. Своевременно исполнять график финансирования, предусмотренный п. 2.2. настоящего договора.

3.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания настоящего договора совместно с **Застройщиком** предоставить настоящий договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

В случае не предоставления **Участником долевого строительства** договора на государственную регистрацию в установленный срок, без уважительной причины, он выплачивает **Застройщику** штраф, в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

3.2.3. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора, зарегистрировать право собственности.

3.2.4. Заключением настоящего договора **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на управление принадлежащего ему объекта долевого строительства и доли в праве общей собственности, обеспечение их коммунальными услугами управляющей компанией ООО УК «Солнечный город».

3.2.5. С момента подписания Акта приема-передачи ежемесячно оплачивать эксплуатирующей компании коммунальные платежи за электроэнергию, теплоэнергию, отопление, водоснабжение, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги персонала обслуживающего Объект. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Участник долевого строительства вправе:

4.1.1. С письменного согласия **Застройщика** уступить права требования по настоящему договору третьим лицам с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами передаточного акта, но не позднее срока передачи объекта долевого участия, установленного п. 1.1. договора.

Уступка **Участником долевого строительства** права требования допускается только после уплаты им долевого взноса или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

4.1.1.1. **Застройщик** в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения заявления Участника о выдаче согласия на уступку права требования по договору оформляет трехстороннее соглашение об уступке права требования по Договору, в случае если **Застройщик** согласен на уступку права требования по Договору, и **Участник долевого строительства** предоставил паспортные данные третьего лица, которому **Участник долевого строительства** намерен передать свои права по договору.

4.1.1.2. За оформление документов стоимость услуг **Застройщика** составляет 3 % от общей стоимости уступаемых прав по Договору, указанной в заявлении **Участника долевого строительства**, но не менее 3 % от цены Договора, оплата производится за счёт собственных средств **Участника долевого строительства**.

4.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив **Застройщика** о предстоящем расторжении договора за 10 дней, в случае:

- 1) неисполнения **Застройщиком** обязательств по передаче квартиры в сроки, предусмотренные настоящим договором;
- 2) существенного нарушения требования к качеству квартиры;
- 3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

4.2. Участник долевого строительства не имеет права:

4.2.1. Выполнять реконструкцию, переоборудование, перепланировку, вносить какие-либо изменения в проект планировки квартиры без разрешения и согласования **Застройщика** до передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.2.2. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом Договора.

4.2.3. **Участник долевого строительства** дает согласие на осуществление строительства на земельном участке, указанном в пункте 1.1. настоящего договора, иных объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, производить формирование частей земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и (или) частей земельного участка, вносить соответствующие изменения в договор аренды земельного участка, вносить соответствующие изменения в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, изменять предмет ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» и переносить записи ЕГРП о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации жилого дома.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Вносить изменения в проектно-сметную документацию на Объект (в том числе в части касающейся квартиры). При этом **Застройщик** письменно уведомляет об этом участника долевого строительства, если изменения, вносимые в проектную документацию, влекут за собой изменения характеристик квартиры, указанной в п.1.1. настоящего договора, стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение, являющееся неотъемлемой частью настоящего договора.

4.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при просрочке платежа **Участником долевого строительства** в порядке и в соответствии со ст.5,9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

4.3.3. Требовать в судебном порядке возмещение убытков при нарушении существенных условий настоящего договора в соответствии с законодательством РФ.

4.3.4. **Застройщик** имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, указанного в п.1.1. договора, и связанную с этим досрочную передачу **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства, указанного в п.1.1 договора.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** по Акту приема-передачи. Объект долевого строительства должен иметь следующий комплекс выполненных работ: бетонные стеновые панели заводского изготовления (стены) – заделка швов, кирпичные перегородки – штукатурка, перегородки из блоков – затирка швов, пол – цементная стяжка, за исключением балкона (лоджии); потолки – плиты перекрытия заводского изготовления с заделкой швов, установка входной двери; установка оконных блоков, установка подоконных досок; монтаж системы отопления, монтаж системы канализации и водопровода (без квартирной трубной разводки к санитарно-техническим приборам); прокладка электропроводки; остекление лоджии (балкона), установка приборов учета холодной и горячей воды.

Застройщик производит установку входной двери (входная дверь является строительной и замене **Застройщиком** по требованию **Участника долевого строительства** на новую не подлежит).

5.2. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в течение шести месяцев с момента получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Передача Объекта **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется подписанием сторонами Акта приема-передачи.

5.3. В случае если **Участник долевого строительства** не приступил к принятию Объекта, уклоняется или отказывается от его принятия, **Застройщик** вправе подписать односторонний акт о передаче Объекта в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Договор и Акт приема-передачи является основанием для регистрации права собственности на объект долевого строительства в органе, осуществляющем регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. Срок регистрации права собственности на объект долевого участия – 80 (восемьдесят) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи. Затраты, связанные с оформлением права собственности на объект долевого строительства, несет **Участник долевого строительства**

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они подписаны обеими сторонами.

6.2. Одностороннее расторжение договора допускается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Одностороннее расторжение договора по иным основаниям не допускается.

6.3. В случае расторжения договора по иным основаниям, не указанным в ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, **Застройщик** производит возврат денежных средств **Участнику долевого строительства** в течение 6 (шести) месяцев с даты подписания соглашения о расторжении договора с удержанием штрафа 1 (один) % от уплаченной суммы.

6.4. При расторжении договора **Застройщик** вправе удержать суммы неустоек и штрафов из подлежащего возврату **Участнику долевого строительства** уплаченного им долевого взноса, за исключением возврата денежных средств в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора (пункт 7 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

6.5. При расторжении настоящего договора по основаниям, не указанным в ст. 9 Федерального закона 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», **Участник долевого строительства** обязан вернуть сумму страховой премии, а также государственной пошлины, уплаченной за подачу на государственную регистрацию настоящего

договора. Застройщик вправе удержать указанные суммы из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства в связи с расторжением настоящего договора

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. Стороны договорились, что **Застройщик** несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору исключительно при наличии вины.

7.3. **Застройщик** не несет ответственности за задержку передачи Объекта **Участнику долевого строительства** в случае неисполнения или не надлежащего исполнения **Участником** долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 2 настоящего Договора.

7.4. **Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика** по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора является залог земельного участка, расположенного в пределах Первомайского района города Новосибирска по улице Заречная, с кадастровым номером 54:35:082610:1074, предоставленного по договору аренды для строительства многоквартирного дома, а также строящийся на указанном в настоящем пункте земельном участке многоквартирный жилой дом.

Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче жилого помещения **Участнику долевого строительства** по настоящему договору также обеспечено страхованием гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности **Застройщика** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору с ООО Страховая Компания «Респект», ИНН 7743014574. Лицензия С№ 3492 50. Об условиях договора страхования (правилах страхования) «**Участник долевого строительства**» уведомлен.

7.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **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.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

8.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок распространяется на материалы, изделия и оборудование, использованные на Объекте долевого строительства, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены заводом изготовителем, техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

8.3. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Право собственности на квартиру возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора участия в долевом строительстве, стороны несут поровну. Договор Уступки прав требования по договору, права собственности на квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта **Участник долевого строительства** осуществляет за свой счет.

9.3. **Участник долевого строительства** ознакомлен с планом Объекта долевого строительства, прилагаемым к договору и являющимся его неотъемлемой частью.

9.4. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на обработку **Застройщиком** его персональных данных в целях исполнения настоящего договора. При этом сторонами под персональными данными понимается: любые данные относящиеся к личности **Участник долевого строительства**, сведения и информация на бумажных, электронных носителях которые стали доступны и/или переданы **Застройщику Участником долевого строительства** лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается сбор, запись, систематизация, накопление, использование, хранение,

уточнение (обновление, изменение) как с использованием так и без использования средств автоматизации, извлечение, блокирование, уничтожение персональных данных **Застройщик** осуществляет автоматизированную обработку с передачей данных по внутренней сети **Застройщика** (во внутреннюю сеть **Застройщика** входят все филиалы **Застройщика**), неавтоматизированную и смешанную обработку персональных данных, а также распространение, передача включая но не ограничиваясь воспроизведением, электронным копированием. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано **Участником долевого строительства** путем расторжения настоящего договора.

9.5. Подписывая настоящий договор, **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на рассылку по сетям подвижной радиотелефонной связи (СМС-оповещения), в порядке статьи 44.1. Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи»), выполняемой **Застройщиком**.

9.6. В случае перемены адресов и телефонов, стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней уведомить друг друга в письменной форме.

9.7. Договор составлен в письменной форме, в четырех экземплярах, два экземпляра для **Застройщика**, _____ экземпляр для **Участника долевого строительства** и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«**Застройщик**»

«**Участник долевого строительства**»

ООО «Строительные решения»

630009, г. Новосибирск, ул. Обская, дом 48/1, оф. 4

ИНН 5403033865, КПП 540501001

р/с 40702810725000000944

к/с 30101810700000000784

БИК 045004784

Новосибирский Региональный Филиал

АО «Россельхозбанк»

_____/_____/_____ /_____ /_____ /_____ /_____ /