

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № 3Ж -

г.Новосибирск

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройинвест К», именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице директора Пелявина Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО (обязательно указать СНИЛС физ.лица)**, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц **построить (создать) Блок-секцию 2-3- многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным магазином - III этап строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным магазином, общественного здания административного назначения, подземной автостоянки, трансформаторной подстанции», расположенную по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Зыряновская, 59** (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на земельных участках:

- **Земельный участок №1** принадлежит Застройщику на праве аренды, местоположение: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Зыряновская (Договор аренды земельного участка на территории города Новосибирска № 106024р от 06.06.2011 г., зарегистрирован 20.06.2011 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области за регистрационным номером 54-54-01/094/2011-233; Дополнительное соглашение №1 от 02.08.2012 г. к Договору аренды земельного участка от 06.06.2011 г. №106024р, номер регистратора 54-54-01/428/2012-114; Дополнительное соглашение №2 от 03.06.2014 г. к Договору аренды земельного участка от 06.06.2011 г. №106024р, номер регистратора 54-54-01/848//2014-609. **Кадастровый номер 54:35:074540:542).**

- **Земельный участок №2**, принадлежит Застройщику на праве собственности, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Якушева. (Свидетельство 54 АЕ 535454 от 28.07.2014 г., запись регистрации №54-54-01/850/2014-452). **Кадастровый номер 54:35:074540:97.**

- **Земельный участок №3**, принадлежит Застройщику на праве собственности, местоположение: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Зыряновская. (Свидетельство 54 АД 775615 от 27.08.2012 г., запись регистрации №54-54-01/412/2012-88). **Кадастровый номер 54:35:074540:546.**

1.3. Проектная декларация размещена на сайте www.stroyinvest-k.ru во всемирной сети Интернет.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Объекта в объёме, предусмотренном проектно-сметной документацией. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2018 года.

2.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, технических документов на Объект передать в собственность Участнику по двустороннему Акту приема-передачи объект долевого строительства (в дальнейшем Квартира):

Указана в Приложении №1 к настоящему договору	Этаж	Площадь Квартиры (без учета балконов), кв.м.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,5), кв.м.	Расчетная площадь Квартиры (с балконами с коэффициентом 0,5), кв.м.
x комнатная квартира № xxx (строительный)				

По соглашению сторон, в целях настоящего Договора, под площадью Квартиры, передаваемой Участнику, понимается площадь всех помещений, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, ванной, туалета, ниш, кладовых и т.д.

Площадь Квартиры является проектной и может быть уточнена после замеров уполномоченной организацией.

Под расчетной площадью Квартиры понимается сумма площади Квартиры и площади балконов (с коэффициентом 0,5).

Одновременно с передачей Квартиры, Участнику передается доля в праве общей долевой собственности на общее имущество, согласно проектной декларации, с учётом п. 6.1. настоящего Договора.

2.1.3. Качество Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительного регламента с выполнением следующих работ:

- монтаж монолитного каркаса, кладка стен из кирпича и лёгких бетонных стен, устройство фасада,
- установка межкомнатных перегородок из пазогребневых плит,
- установка оконных и дверных балконных блоков,
- установка входной двери,
- улучшенная штукатурка кирпичных стен,
- цементная стяжка полов,
- электромонтажные работы (без комплектации электроплитой),
- монтаж системы отопления,
- монтаж трубных стояков системы водопровода и канализации без внутренней разводки и комплектации, без установки сантехнического оборудования.

За исключением выполнения следующих видов работ:

- покрытие пола – линолеум, керамическая плитка;
- отделка стен – шпаклёвка; окраска; керамическая плитка;
- отделка межкомнатных перегородок- штукатурка, шпаклевка, окраска;
- отделка потолков – шпаклёвка; окраска;
- установка дверных блоков в Квартире,
- внутренней горизонтальной разводки системы водопровода и канализации и комплектации, установки сантехнического оборудования,
- установки электроплиты.

2.1.4. Уведомить Участника о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и необходимости принятия Квартиры

2.2. Не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участнику по двустороннему Акту приема-передачи Квартиру.

2.3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору перед Участником считаются исполненными после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.4. Застройщик имеет право:

2.4.1. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору, третьим лицам.

2.4.2. Не передавать Участнику Квартиру по акту приема передачи до полной ликвидации его задолженности перед Застройщиком, согласно разделу 3 настоящего договора. Удержание Квартиры,

являющейся объектом долевого строительства по настоящему Договору, до момента исполнения Участником всех своих обязательств по настоящему Договору, не является просрочкой исполнения обязательств Застройщика перед Участником и не создает ответственности Застройщика.

2.4.3. Вносить изменения в проект (в части не касающейся планировки Квартиры), в том числе вносить изменения в назначение нежилых помещений.

2.4.4. Имеет преимущественное право при совершении Участником уступки прав по настоящему Договору, на заключение договора уступки. Участник обязан за две недели до предполагаемой уступки известить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права по настоящему Договору. Взимать при каждом переоформлении документов 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей, которые оплачиваются Участником при совершении передачи прав и обязанностей, за исключением случая, когда преимущественным правом воспользуется Застройщик.

2.4.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.5. Участник обязуется:

2.5.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену Квартиры в порядке и размере, указанных в разделе 3 настоящего Договора; 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей в случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору, за исключением случая, когда преимущественным правом воспользуется Застройщик.

2.5.2. В срок, не позднее 5 дней с момента получения уведомления (п.2.1.4), принять по Акту приема-передачи Квартиру, одновременно заключить с организацией, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию Объекта (Управляющей компанией или иной организацией), договор на охрану и оплату эксплуатационных, коммунальных и иных услуг. В случае непринятия Квартиры в установленный срок, Застройщик не несет ответственности за сохранность Квартиры и оплату услуг эксплуатирующей организации, в том числе и коммунальные услуги.

2.5.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения, коммунальные и иные расходы с момента подписания акта приёма-передачи Квартиры (либо по истечению срока предусмотренного п. 2.5.2 настоящего Договора).

2.5.6. Обеспечивать круглосуточный, безвозмездный доступ к имуществу по п.6.1.

2.5.7. В срок не позднее 5 рабочих дней с момента изменения персональных данных (паспортные данные, место жительства, гражданство, номер телефона, электронный почтовый адрес и др.) уведомить об этом Застройщика письменно. В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

2.5.8. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором и законодательством.

2.6. Участник имеет право:

2.6.1. После выполнения своих обязательств по п.3.2. настоящего Договора в полном объеме и до подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, с согласия Застройщика, уступить права требования (перевести долг) по настоящему Договору третьим лицам. В этом случае Участник заключает с Правопреемником Соглашение об уступки права требования (перевода долга) и письменно согласовывает его с Застройщиком. При этом Участник несёт затраты в случае необходимости вносить изменения в страховой полис и (или) договор.

2.6.2. Приступить к отделке Квартиры только после подписания Акта приема-передачи квартиры.

2.7. Участник не имеет право:

2.7.1. Выполнять перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование Квартиры, указанной в п.2.1.2. настоящего Договора, до оформления Участником права собственности на указанную Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.7.2. Выполнять демонтаж несущих конструктивных элементов.

2.7.3. Препятствовать Застройщику вносить изменения в проект (в части не касающейся планировки Квартиры), в том числе изменять назначение нежилых помещений.

2.9. Настоящий Договор, Акт приема-передачи Квартиры являются основанием для последующей регистрации Участником своего права собственности на Квартиру. Регистрация права собственности на Квартиру осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее - Цена договора) составляет **X XXX XXX рублей**.

Цена Договора идёт на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (в том числе учтены затраты на строительство, технологическое подключение, аренду земельного участка, плату за привлечение и обслуживание кредитных (заёмных) средств, госпошлины, налоги и сборы, проектные работы, услуги технического заказчика, услуги по привлечению Участников долевого строительства, рекламных расходов; страхование гражданской ответственности и перестрахование и т.д., т.п. за исключением расходов связанных с изготовлением, установкой обустройством мест крепления и размещением рекламной конструкции на кровле) и оплату услуг Застройщика в размере 3 % (с учётом всех налогов) от Цены Договора.

3.2. Участник обязуется оплатить Застройщику Цену договора в следующем порядке и сроки:
- xxxxx **путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика**
-

В случае нарушения сроков оплаты Участник уплачивает Застройщику неустойку из расчёта 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

Любая оплата по Договору сначала погашает издержки Застройщика по получению задолженности, штрафные санкции, затем начисленные проценты, затем остаток платежа.

Проценты за рассрочку начисляются ежемесячно, при оплате в течение месяца начисляются на дату оплаты.

Последняя выплата начисленных процентов производится в день фактического окончательного погашения Цены договора.

3.3. В случае, если между указанной площадью Квартиры (без учёта балконов) по Договору и площадью Квартиры (без учёта балконов), указанной в техническом паспорте на Объект, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, разница в большую или в меньшую сторону составляет не более 2% от указанной площади Квартиры (без учёта балконов) по Договору, стороны не предъявляют друг к другу претензий.

3.4. В случае разницы (более 2%), в сторону увеличения, Участник, а также Правопреемник Участника (в случае переуступки), обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров (сверх 2%) площади Квартиры (без учёта балконов) из расчета стоимости одного квадратного метра, полученной путем деления Цены договора на расчётную площадь Квартиры, указанную в п. 2.1.2. настоящего договора. Доплата за изменение площади балконов не производится.

3.5. В случае уменьшения площади Квартиры (без учёта балконов) (более 2%), Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры (сверх 2%) в течение двух месяцев с момента предъявления Участником технического паспорта на Квартиру, из расчета стоимости одного квадратного метра, полученной путем деления Цены договора на расчётную площадь Квартиры, указанную в п. 2.1.2. настоящего договора. Возврат за изменение площади балконов не производится.

3.6. Обязательства Участника по осуществлению платежей в соответствии с настоящим Договором считаются исполненными, если до наступления определенного Договором срока соответствующая сумма зачислена на расчетный счет Застройщика либо на иной счет, который был указан Участнику Застройщиком.

3.7. Экономия Застройщиком затрат на строительство Объекта, является его собственностью и расходуются им по своему усмотрению.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5.2. Дополнения и изменения по настоящему Договору возможны только по обоюдному согласию сторон. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются

письменно за подписями уполномоченных представителей сторон и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

5.3. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в установленный Договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 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»;

3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Одновременно с возникновением права собственности на Квартиру, у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте за исключением следующего имущества:

-оборудования связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи)-являющегося собственностью оператора связи;

- домофонная сеть (в т.ч. оборудование, сеть) является собственностью Оператора домофонной сети;

- блочной трансформаторной подстанции;

6.2. Участник уведомлен и не имеет претензий о том, что

- весь комплекс строится в пять этапов: жилой до (блок секции 2-1,2-2 по генплану)- 1 этап строительства; подземная автостоянка (№1 по генплану)- 2 этап строительства; жилой дом (блок секция 2-3 по генплану) – 3 этап строительства; трансформаторная подстанция (№ 5 п генплану) – 4 этап строительства; общественное здание административного назначения (№ 4 по генплану) – 5 этап строительства и располагается на земельных участках со следующими кадастровыми номерами: 54:35:074540:540; 54:35:074540:544; 54:35:074540:545; 54:35:074540:546; 54:35:074540:542; 54:35:074540:97; 54:35:074540:547;

- к данной блок секции 2-3 многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенным магазином- III –этап строительства многоквартирного жилого дома со встроено- пристроенным магазином, общественного здания административного назначения, подземной автостоянки, трансформаторной подстанции по оси 1 будет примыкать объект общественное здание административного назначения (№4 по генплану). Инженерные сети, находящиеся (проходящие) через многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенным магазином (в том числе через данную блок-секцию) и (или) территорию предназначенные, для иных объектов не являются общим имуществом данного многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенным магазином. Кроме того не является общим имуществом въезд в подземную автостоянку на отм. -7,300; помещение 017 на цокольном этаже – въезд в подземную автостоянку на отм.-4,000; помещение 018 на цокольном этаже – въезд в подземную автостоянку на отм. -7,300. Рекламная конструкция и место его размещения и крепления на кровле также не является общим имуществом многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенным магазином (в том числе через данную блок-секцию). Блочная трансформаторная подстанция не является общим имуществом многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенным магазином (в том числе через данную блок-секцию)

6.3. Нарушение Участником пунктов 2.7.1., 2.7.2. настоящего Договора является основанием для досрочного истечения гарантийного срока на объект долевого строительства. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником вышеуказанных пунктов, Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и представителем эксплуатирующей организации (Управляющей компанией или иной организации, осуществляющей эксплуатацию Объекта). Гарантийный срок на объект долевого строительства прекращается с момента допущения Участником нарушений п. 2.7.1, 2.7.2.

6.4. Участник даёт своё согласие на обработку и предоставление своих персональных данных с целью исполнения настоящего договора, а также государственным, муниципальным органам, органам осуществляющим правосудие, страховой организации. К персональным данным относятся: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, места проживания, номер телефона, адрес электронной почты.

6.5. Инженерные сети от точек врезки в магистральные сети до узлов учёта будут переданы соответствующим организациям.

6.6. С момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию право собственности Застройщика на земельные участки № 2 и 3 прекращается.

6.7. Участник уведомлен о том, что Застройщик в качестве обеспечения исполнения обязательств выбрал страхование гражданской ответственности и при подписании настоящего договора Участник ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартир и получил необходимые сведения о страховой организации (ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»).

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

7.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса.

7.4. Гарантийный срок на объект долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего Договора составляет 5 лет с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

7.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.6. Все претензии к Застройщику оформляются в письменной форме и предъявляются Застройщику к рассмотрению.

Приложение №1 – планировка Квартиры

8. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Стройинвест К» 630102, г. Новосибирск, ул. Зыряновская, 55 тел./факс: 206-01-71, 266-04-45 ОГРН 1025401480400 ИНН/КПП 5404152840/540501001 р/с 40702810844050000354 Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г. Новосибирск к/с 30101810500000000641 БИК 045004641 Телефоны: 266-04-45, 206-01-71 Email: sale@stroyinvest-k.ru	Участник: + номер мобильного телефона + адрес e-mail
---	---

Директор _____ **Д.Е. Пелявин** _____

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве
№ ЗЖ- от «__» _____ 2017 г.

ПЛАНИРОВКА

Застройщик

Участник

Директор _____ Д.Е. Пелявин
