

Договор № 1/12
участия в долевом строительстве

г. Омск

« ___ » _____ 20 ____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице _____, действующего на основании _____, местонахождение: 644035, г. Омск, пр. Губкина 22/2, ИНН 5501253026, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства/Дольщик**, в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является Объект долевого строительства/Объект – квартира, назначение – жилое помещение, со следующими основными характеристиками:

Этаж	Номер квартиры (строительный)	Количество комнат	Общая площадь жилого помещения (по проекту без учета площади балконов и лоджий), кв.м	Общая приведенная площадь жилого помещения (по проекту с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом 0,5), кв.м
		Свободная планировка		

расположенная в многоквартирном жилом доме – **«Жилой дом № 12 в микрорайоне «Прибрежный» (5А) в КАО г. Омска»** (далее по тексту – многоквартирный дом), строительство которого ведет Застройщик, согласно размещению на Плана объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, а также общее имущество в многоквартирном доме, строящемся на земельном участке: кадастровый номер 55:36:110101:16409, площадью 7859 кв. м., местоположение которого установлено примерно в 358 м северо-восточнее относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Туполева, д. 5Б Почтовый адрес Объекту долевого строительства будет присвоен после окончания строительства многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- Вид здания – многоквартирный дом.
- Назначение – жилое.
- Количество этажей (включая подземные) – 20-21;
Этажность (количество надземных этажей) – 19-20;
Количество жилых этажей – 18-19.
- Общая площадь - 30696,63 кв.м.
- Количество секций (подъездов) – 3.
- Материал наружных стен – полнотелый кирпич, минераловатный утеплитель, навесная система вентилируемого фасада с облицовкой плитами керамогранита (верхние этажи), система «мокрый» фасад (1-3 этажи).
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.
- Класс энергоэффективности – А (очень высокий).
- Класс сейсмостойкости – территория строительства к сейсмоопасной не относится (менее 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014).

1.2. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Прав на земельный участок под строительство: Договор субаренды № 16409 от 15.01.2016 г. земельного участка с кадастровым номером 55:36:110101:16409, площадью 7859 кв.м, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка; ориентир жилой дом; участок находится примерно в 358 м от ориентира по направлению на северо-восток; почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Туполева, д. 5Б; категория земель – земли поселений, вид разрешенного использования – многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более); объекты дошкольного образования, общеобразовательные школы, заключенный между ООО «Бизнес-Партнер» (Арендатор по основному договору) и ООО «Сибградстрой Инвест» (Субарендатор), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 01.02.2016 г. за № 55-55/001-55/201/003/2016-320/1.

- Проектной документации ИП Стариков С.П.
- Разрешения на строительство № 55-ru55301000-78-2017 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска 24.05.2017 г. на срок до 24.09.2018 года.

1.4. Жилой дом будет введен в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП.

Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – **не позднее «30» апреля 2020 года.**

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.6. Объект долевого строительства передается Дольщику без отделки в следующем состоянии:

- черновая штукатурка стен квартиры (выравнивающая штукатурка и шпатлевка не выполняются);
- черновые полы квартиры - стяжка (выравнивающая стяжка под устройство полов не выполняется);
- потолки квартиры - без отделки (штукатурка, в том числе, выравнивающая штукатурка и шпатлевка не выполняются);
- возведение стен, без внутренних межкомнатных перегородок, за исключением устройства перегородок санитарных помещений - перегородки, ограничивающие санузел и ванную комнату выполняются по проекту;
- лоджии: полы – монолитная плита без стяжки, стены и потолок – без штукатурки;
- водопровод: холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры, без установки сантехнического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), канализационный стояк с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок;
- отопление: внутриквартирная разводка из пластиковых труб в полу, установка радиаторов;
- разводка электропроводки по капитальным стенам квартиры;
- установка индивидуальных приборов учета тепла, холодной, горячей воды, электрической энергии;
- остекление оконных проемов - ПВХ;
- дверь входная – металлическая;
- не производится установка: электрической плиты, электрофурнитуры, сантехнического оборудования, внутренних дверей, точки подключения телефона, линий Интернет, телевидения, радио, домофона.

1.7. Площади Объекта долевого строительства, указанные в п. 1.1. договора, являются проектными величинами. Точные данные о размерах площадей будут установлены при технической инвентаризации и паспортизации объекта.

2. Условия оплаты и порядок расчетов

2.1. Общий объем денежных средств, вкладываемых Дольщиком в строительство Объекта (цена договора), составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит, кроме случаев, указанных в настоящем Договоре.

2.2. Оплата цены договора производится Дольщиком в следующем порядке:

- денежные средства в сумме: _____ (_____) рублей 00 копеек перечисляются Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) дней со дня заключения настоящего договора, но не ранее государственной регистрации.

Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика. Оплата производится в рублях.

В случае если денежные средства, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, не будут уплачены Участником долевого строительства в определенные настоящим Договором сроки (п. 2.2.), Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты пени в порядке и размерах, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

2.3. Цена договора, включает вознаграждение Застройщика, которое состоит из фиксированной суммы 40 000,00 (Сорок тысяч) рублей, и суммы экономии, определяемой по итогам строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию как разница между суммой средств полученных от Дольщика и суммой затрат на строительство Объекта. Фиксированная сумма вознаграждения Застройщика возврату не подлежит.

Денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по договору, подлежат использованию застройщиком только в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и ввести Объект в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. После окончания строительства дома и при выполнении Дольщиком всех договорных обязательств в соответствии с разделом 2 настоящего договора передать Объект Дольщику. Передача Объекта осуществляется по акту приема-передачи **не позднее «30» апреля 2020 года.**

3.1.4. Подготовить пакет документов, необходимых для регистрации прав собственности Дольщиков на Объект, и предоставить его в регистрирующий орган.

Обязательства Застройщика, указанные в п. 3.1. договора считаются исполненными в полном объеме после ввода в установленном порядке Объекта в эксплуатацию и передачи Дольщику документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого участия, строительство которого Дольщик проинвестировал в соответствии с условиями настоящего договора. Расходы по оформлению и регистрации пакета документов по оформлению права собственности для регистрирующего органа оплачивает Дольщик.

3.2 Дольщик обязуется:

3.2.1. Принять долевое участие в строительстве жилого дома в части финансирования создания Объекта долевого участия, указанного в пункте 1.1. договора, путем инвестирования строительства в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

3.2.2. В течение 10 (десяти) дней после получения извещения от Застройщика об окончании строительства жилого дома осуществить приемку Объекта.

3.2.3. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта долевого строительства несет Дольщик, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства. В день передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией.

3.2.4. Согласовать с Застройщиком уступку права требования Объекта по настоящему договору третьему лицу. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Согласование уступки производится исключительно с целью идентификации нового дольщика, поскольку его личность для Застройщика имеет существенное значение. Необоснованный отказ в согласовании уступки не допускается.

3.2.5. Предоставить Застройщику документы, необходимые для оформления и регистрации права собственности Дольщика на Объект.

Дольщик обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком уведомлений, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

3.2.6. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте и в самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Все работы по доведению Объекта до полной готовности для проживания выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению, с привлечением лицензированных организаций после подписания передаточного акта и оформления права собственности на Объект долевого строительства. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования.

Риск производства перепланировок, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

3.2.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4. Ответственность сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

4.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

4.3. 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. В случае образования просроченной задолженности внесения платежей по графику, если таковой установлен договором, суммы, выплачиваемые Участником долевого строительства в погашение указанной задолженности, направляются вначале на погашение долга по пене, а затем засчитываются в счет внесения платежей

по графику.

4.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

5.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов.

5.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6. Прочие условия.

6.1. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 (тридцати) дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем договоре. Каждая из сторон обязана в пятидневный срок уведомить другую сторону о смене адреса. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Объекте долевого строительства изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий, материалов, оборудования.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Недостатки, появившиеся в результате преднамеренных действий Участника долевого строительства или лиц совместно с ним проживающих, в результате противоправных действий третьих лиц или ненадлежащей эксплуатации Квартиры не являются предметом гарантии.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, повреждения Объекта со стороны Дольщика или третьих лиц.

6.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по договору, помимо предусмотренного законодательством залога права аренды земельного участка и создаваемого объекта, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика (далее - договор страхования) со страховой организацией удовлетворяющей требованиям установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на условиях страхования определенных правилами страхования, утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". **Дольщик ознакомлен со сведениями о страховой организации, а также ознакомлен и согласен с условиями страхования.**

6.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по договору, помимо предусмотренного законодательством залога права аренды земельного участка и создаваемого объекта, а также страхования, предусмотренного п. 6.3. Договора, обеспечивается договором поручительства, удостоверенным нотариально, в порядке ст. 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Поручитель (сопоручители) несет солидарную ответственность перед участником долевого строительства по обязательству Застройщика в том же объеме, как и у Застройщика, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантии качества объекта долевого строительства, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение судебных издержек и других убытков участника долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщика. **Дольщик ознакомлен с договором поручительства, условиями поручительства и сведениями о поручителе (сопоручителях).**

6.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком (далее – Земельный участок), указанным в п. 1.1. настоящего Договора, включая передачу в залог (ипотеку), сдачу в аренду, передачу прав и обязанностей, осуществление раздела, объединения, перераспределения Земельного участка и выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков, а также на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

При этом Участнику долевого строительства известно и он согласен, что право залога земельного участка, возникающее у него в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, после раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков, распространяется исключительно на земельный участок, сформированный под строительство и эксплуатацию многоквартирного дома, в долевом строительстве которого Участник долевого строительства принимает участие и не распространяется на иные участки, образованные в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков.

7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.

7.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, подлежат обязательной регистрации и вступают в силу с момента такой регистрации.

Обо всех изменениях сведений, указанных в главе 8, каждая Сторона обязана немедленно уведомить другую Сторону в устном порядке, одновременно продублировав указанное уведомление в письменном виде в течение 3 (Трех) дней с даты изменения соответствующих сведений.

7.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для участника долевого строительства и третий - для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

7.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Приложения к Договору: 1. План объекта долевого строительства.

8. Реквизиты сторон

8.1. Застройщик: ООО «Сибградстрой Инвест», 644035, г. Омск, пр. Губкина, д.22/2, ИНН 5501253026, КПП 550101001, р/сч: 40702810400010001475 в АО "Эксперт Банк", БИК 045279785, к/сч 30101810600000000785.

8.2. Участник долевого строительства/Дольщик: _____.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Сибградстрой Инвест»

Участник долевого строительства/Дольщик

_____/_____/_____
м.п.

_____/_____/_____

План объекта долевого строительства

Застройщик
ООО «Сибградстрой Инвест»

_____/_____/

м.п.

Участник долевого строительства/Дольщик

_____/_____/