

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Производственно-строительная компания Березка», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании Устава, с одной стороны

Гражданин(-ка)(-не) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт № _____ выдан _____ года _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, квартира _____, именуемая 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 № _____ от _____ 201__ года, с изменениями № _____ от _____ 201__ года, срок действия разрешений до __.__.20__ года, выданного Мэрией города Новосибирска, на земельных участках, расположенных в пределах Первомайского района города Новосибирска с кадастровыми номерами:

_____, площадью _____ кв.м., находящегося в собственности у **Застройщика** на основании: _____,

_____, площадью _____ кв.м., находящегося в собственности у **Застройщика** на основании: _____,

_____, площадью _____ кв.м., находящегося в собственности у **Застройщика** на основании: _____,

_____, площадью _____ кв.м., находящегося в собственности у **Застройщика** на основании: _____,

_____, площадью _____ кв.м., находящегося на праве аренды у **Застройщика** на основании _____,

_____, площадью _____ кв.м., находящегося на праве аренды у **Застройщика** на основании _____,

_____, площадью _____ кв.м., находящегося на праве аренды у **Застройщика** на основании _____,

_____ для строительства многоквартирного дома (№ __ по генплану) с помещениями общественного назначения по ул. _____, _____, обязуется в предусмотренный договором срок построить Многоквартирный дом (№ __ по генплану) с помещениями общественного назначения по адресу: г. **Новосибирск, Первомайский район, улица Героев Революции, 23.** (далее Объект): в состав которого входит объект долевого строительства – _____комнатная квартира, строительный № _____ на __ этаже, в осях _____ и _____, приведенной площадью с учетом площади лоджии (принятой с понижающим коэффициентом 0,5) по проекту _____ кв.м., в том числе: общей площадью по проекту _____ кв.м., жилой площадью по проекту _____ кв.м., площадью лоджии (принятой с понижающим коэффициентом 0,5) по проекту _____ кв.м., а также общее имущество в многоквартирном доме, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать объект долевого строительства (далее — квартира) **Участнику долевого строительства** в соответствии с условиями настоящего Договора. **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.

Дом, в котором находится жилое помещение, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством - _____. Сейсмостойкость Объекта строительства – __ баллов. Количество этажей – _____. Общая площадь здания – _____ кв.м. Наружные стены: _____; поэтажные перекрытия – _____.

Застройщик

Участник долевого строительства

1.2. **Участник долевого строительства** обязуется внести долевой взнос в соответствии с условиями Раздела 2 настоящего Договора, и принять от **Застройщика** квартиру по акту приема-передачи в течение 4 (четырёх) месяцев с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.3. Планируемый срок завершения строительства и сдачи в эксплуатацию Объекта: _____ **20** _____ года.

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

1.5. 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 планом Объекта, составленным кадастровым инженером. Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Нежилые помещения в жилом доме и подземная автостоянка не входят в состав общего имущества жилого дома.

1.6. В соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик производит обязательные отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** составляет _____ - _____ (_____) рублей, что соответствует приведенной площади квартиры с учетом площади лоджии (принятой с понижающим коэффициентом 0,5) по проекту _____ кв.м., в т.ч.: общей площади по проекту _____ кв.м., площади лоджии (принятой с понижающим коэффициентом 0,5) по проекту _____ кв.м. Цена настоящего Договора, включает в себя сумму возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства-квартиры, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

2.2. Уплата долевого взноса производится **Участником долевого строительства** денежными средствами с округлением до целого числа (рубля) следующим образом:

- сумма в размере _____ - _____ (_____) рублей, в течение 10 (десять) дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает:

- полы – выравнивающая цементно-песчаная стяжка;
- штукатурка стен; потолки – заделка швов;
- установка входной двери (ДСП);
- установка оконных блоков ПВХ с остеклением (двухкамерный стеклопакет, тройное остекление);
- установка подоконных досок ПВХ;
- монтаж системы отопления;
- монтаж системы канализации и водопровода (без трубной разводки к санитарно - техническим приборам);
- монтаж электропроводки и установка концевой арматуры, без светотехнических приборов;
- установка приборов учета электроэнергии, воды, тепла;
- охранно-пожарная сигнализация, вытяжная вентиляция, слаботочная подводка (ТВ, радио).

2.4. В стоимость одного квадратного метра не входит:

- выполнение чистового покрытия конструкции полов: настилка линолеума и паркета, устройство плиточного покрытия;

- чистовая отделка стен и потолков: шпатлевка, наклейка обоев, облицовка глазурированной плиткой, окраска всех видов;
- установка и стоимость внутриквартирных межкомнатных дверей;
- установка и стоимость санитарно-технических приборов и трубная разводка к ним;
- установка и стоимость электроплиты.
- система принудительной вентиляции (установка, оборудование).

Застройщик

Участник долевого строительства

2.5. Площади квартиры, указанные в п.п. 1.1 настоящего договора, являются проектными, подсчитаны в соответствии с действующим законодательством РФ. Если по результатам обмеров, произведенных кадастровым инженером, после окончания строительства Объекта, фактические площади передаваемой Квартиры окажутся больше или меньше площадей, указанных в п.п.1.1. настоящего договора, - обязательства по проведению дополнительных взаиморасчетов между сторонами настоящего Договора не возникает, доплат и/или возврат денежных средств сторонами не производится.

*

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 квартиру по акту приема-передачи **Участнику долевого строительства**, при условии внесения им 100% долевого взноса, в течение 4 (четырёх) месяцев с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К Акту приема-передачи квартиры прилагается инструкция по эксплуатации квартиры, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

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 настоящего 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. Зарегистрировать договор участия в долевом строительстве в органах, осуществляющих государственную регистрацию, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

3.2.2. После получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять объект долевого строительства - квартиру по акту приема-передачи в сроки, предусмотренные п. 1.2. договора и зарегистрировать право собственности не позднее 2 (Двух) календарных месяцев с даты передачи Квартиры по Акту приема-передачи.

3.2.3. Производить оплату коммунальных услуг, оплату за электроэнергию, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего Объект персонала с даты подписания Акта приема-передачи.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. **Участник долевого строительства** вправе:

4.1.1. С 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. 1.2. 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.

4.1.2. В одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче квартиры в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи такого объекта на два месяца;

*Подсчет общей проектной площади производится проектной организацией при выполнении проектной документации в соответствии с действующим законодательством РФ. Обмеры производятся кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат, в соответствии с действующим законодательством РФ. Обмер происходит перед получением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и является официальным и единственным значением общей и жилой площади квартиры, которое указывается в Акте приема-передачи квартиры.

Застройщик

Участник долевого строительства

- 2) неисполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ;
- 3) существенного нарушения требований к качеству квартиры;
- 4) нарушения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ;
- 5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

4.1.3. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, в состав которого входит квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок квартира не будет передана **Участнику долевого строительства**;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта, в состав которого входит квартира, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в настоящем Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

4.1.4. В случае, если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ требованиям к **Застройщику**, **Участник долевого строительства** не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

4.2. **Застройщик** вправе:

4.2.1. 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 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

4.2.2. **Застройщик** имеет право на досрочное получение Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, указанного в п.1.3. настоящего Договора, и связанную с этим досрочную передачу **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства, указанного в п.1.1. настоящего Договора.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, оседание почвы в результате стихийных бедствий, война и военные действия, забастовки, гражданские волнения.

В этом случае срок исполнения Договора будет продлен на время указанных обстоятельств.

5.2. Сторона, которая не в состоянии выполнить свои договорные обязательства, не позднее 10-ти рабочих дней с момента наступления действия обстоятельств непреодолимой силы информирует другую сторону в письменном виде о начале действия указанных обстоятельств.

5.3. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает стороны прав на любое указанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

5.4. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить для их подтверждения документ компетентного органа.

5.5. В случае нарушения срока сдачи Объекта в эксплуатацию по обстоятельствам настоящей статьи более трех месяцев, любая из сторон не вправе требовать возмещения убытков.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

Застройщик

Участник долевого строительства

6.2. Одностороннее расторжение настоящего Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором.

6.3. Все споры и разногласия по настоящему Договору, если они не разрешены путем переговоров, подлежат рассмотрению в судебном порядке в Федеральном суде общей юрисдикции Первомайского района города Новосибирска.

6.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры.

7.2. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии условиям Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры.

8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

8.1. Гарантийный срок для квартиры – 5 лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства-квартиры. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Участнику долевого строительства** квартиры и распространяется на использованные в Объекте материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов и оборудования, иные гарантийные сроки на которые установлены техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **Участнику долевого строительства** объекта долевого строительства - квартиры - 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта о передаче объекта долевого строительства-квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства-квартиры, расположенного в Объекте.

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, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта. Основанием для регистрации права собственности на квартиру является настоящий Договор и Акт приема-передачи квартиры.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по договору, права собственности на квартиру в органах, осуществляющих государственную регистрацию, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта **Участник долевого строительства** осуществляет за свой счет.

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

9.4. Договор составлен в письменной форме, в **трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для **Застройщика**, один - для **Участника долевого строительства** и один - для **органа, осуществляющего государственную регистрацию**, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

**Общество с ограниченной ответственностью
«Производственно-строительная компания
Березка»**

Юридический и фактический адрес:
630037, г. Новосибирск, ул. Эйхе, д.10
ИНН 5409227271 / КПП 540901001
р/с № 40702810344050033892
в Новосибирский филиал ПАО «Сбербанк» г.
Новосибирск
БИК 045004641 Корр.счет 30101810500000000641
ОГРН 1055473109658

паспорт _____ № _____ выдан
____.____.____ года _____
_____,
зарегистрирован по адресу: г. _____,
ул. _____, дом _____,
квартира _____
Тел. _____

Генеральный
директор _____ Юренков Е.М.
М.П.

Застройщик

Участник долевого строительства

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к договору № _____ участия в долевом
строительстве от __.__.201_ года

План помещения (квартиры)

Общие сведения о жилом помещении (Квартире)

1. Этаж – __ этаж
2. Строительный номер – __
3. Количество комнат – __
4. Приведенная площадь с учетом площади лоджии (принятой с понижающим коэффициентом 0,5) по проекту _____ кв.м., в том числе:
общая площадь по проекту _____ кв.м.,
жилая площадь по проекту _____ кв.м.,
площадь лоджии (принятой с понижающим коэффициентом 0,5) по проекту _____ кв.м.

Застройщик

Участник долевого строительства
