

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

Алтайский край г. Новоалтайск

_____ 20 __ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройсиб», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора гр. Журавлева Евгения Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

И гражданин (граждане) Фамилия, имя, отчество, дата рождения, паспортные данные, место регистрации именуемый (е) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Разрешение на строительство №22-713-024-2016 выдано администрацией г. Новоалтайска от 20.05.2016г..

1.3. Земельный участок принадлежит по праву аренды на основании договора аренды земельного участка №768-4242 от 09.08.2013 года, между Комитетом по управлению имуществом Администрации г. Новоалтайска и ООО «Стройсиб», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю 20.08.2013г. №22-22-22/031/2013-481, и дополнительного соглашения от 20.03.2015 г. к договору аренды №768-4242 от 09.08.2013г. зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю 27.04.2015г. №22-22-22/022/001/2015/1.

1.4. Размещение информации о строительстве и проектной документации опубликовано на сайте stroysib22.ru.

1.5. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, на основании страхового полиса № _____ от _____ года, заключен с _____.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию объекта капитального строительства: Многоквартирного жилого дома по адресу: РФ, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Анатолия, 96, 1-й и 2-ой этапы строительства.

2.2. Описание объекта долевого строительства определяется в проектной документации и в плане Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему договору):

Участник долевого строительства инвестирует Объект в части _____ комнатной квартиры № _____ находящейся на _____ этаже, общей проектной площадью ориентировочно _____ кв.м. (в том числе площадь лоджии (балкона) с коэффициентом _____), в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее – «Квартира»).

2.3. Указанный в пункте 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приёмки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

2.5. Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид – гражданский.

Назначение – жилой дом.

Этажность – 10.

Общая площадь дома – 18 244,2 м².

Материал наружных стен – силикатный кирпич с эффективным утеплителем (пенополистирол).

Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многослойные плиты.

Класс энергоэффективности – «В».

Сейсмостойкость – 6 баллов.

2.6. План объекта долевого строительства (Приложение №1) – схема (чертеж), отражающая в графической форме расположение по отношению к друг другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас; их количество и площади) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% от цены Договора (Далее «Инвестиционный взнос»).

Цена настоящего договора на момент его заключения составляет _____ (____) рублей 00 копеек, из расчёта стоимости за 1 кв.м. общей, проектной площади квартиры _____ (____) рублей 00 копеек. Сумма окончательная и изменению не подлежит, в том случае если «Участник долевого строительства» оплатили 100% в течение трех дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

В том случае если «Участник долевого строительства» не оплатили 100% стоимости по данному договору в течение 3 (трех) дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, то Стороны составляют «График оплаты», руководствуясь которому «Участник долевого строительства» оплачивает стоимость квартиры частями.

Участник долевого строительства рассчитывается за указанную в настоящем договоре квартиру путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» согласно графика оплаты. График оплаты является неотъемлемой частью данного Договора. Первый взнос по «Графику оплаты» вносится в течение 3 (трех) дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

3.2. В стоимость 1 кв.м. входит: остекление лоджии, штукатурка стен, цементная стяжка под полы, подведение наружных коммуникаций, внутреннее отопление (радиаторы), внутренняя подводка к сан. тех приборам, установка водо- счетчиков, межкомнатные перегородки, входные двери, электромонтажные работы, оконные и балконные блоки из профиля ПВХ, отделочные работы в подъезде, благоустройство территории двора, внутри дворовые проезды и озеленение.

В стоимость 1 кв.м. не входит: внутренняя отделка оконных откосов, подоконник, межкомнатные двери, сантехническое оборудование (смесители, унитаз, умывальник, мойка, ванна), отделка (линолеум, обои, малярные работы, укладка кафеля), э/плита.

3.3. Дополнительно, могут быть выполнены работы по заявлению Участника или по требованию инспектирующих органов: отделка квартиры, установка внутренних дверей, установка сан. тех. приборов и другие виды работ. Работы осуществляются после дополнительной оплаты согласно расценок Застройщика.

3.4. При обнаружении разницы в размере общей проектной площади квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства с фактической, на основании обмеров БТИ, производится перерасчет:

- если общая проектная площадь квартиры, передаваемая Участнику долевого строительства окажется больше указанной в п.2.2., то Участник долевого строительства оплачивает Застройщику разницу согласно цены за 1 квадратный метр на момент последней оплаты Участника долевого строительства;

- если общая проектная площадь квартиры, передаваемая Участнику долевого строительства будет меньше, чем указанна в п.2.2., то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства разницу согласно цены за 1 квадратный метр на момент последней оплаты Участника долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию до _____ 20____ года в собственность Объект долевого строительства, подписав с ним Акт приема-передачи и предоставив бухгалтерскую справку о полной оплате за вышеуказанную квартиру.

4.2. Предоставляет Участнику долевого строительства право на оформление (после завершения строительства Объекта) в собственность Квартиру, указанной в п.2. настоящего Договора.

4.3. Права на вышеуказанную Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом не состоят.

4.4. Обеспечивает консолидацию и управление собственными и привлеченными инвестиционными средствами, необходимых для финансирования строительства Объекта. Под консолидацией средств понимается:

- объединение инвестиционных вложений, необходимых для инвестирования строительства Объекта;
 - направление денежных средств на финансирование строительства Объекта.
- 4.5. Извещает Участника долевого строительства о начале процедуры передачи объекта долевого строительства.

4.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на следующие строительные конструкции и виды строительно - монтажных работ: основание и фундаменты, конструкции стен и перегородок, конструкции межэтажных перекрытий, конструкции лестничной клетки, конструкцию кровли, оконные и дверные проёмы, оштукатуривание стен и перегородок, цементно-песчаная стяжка под полы. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. В 3-х дневный срок с момента после подписания зарегистрировать договор участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, а так же все изменения и дополнения к нему возникшие в последствии.

5.2. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, в объёме и в сроки, определённые настоящим Договором.

5.3. Перечисляет на расчётный счёт Застройщика средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. 3, настоящего Договора.

5.4. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта.

5.5. При досрочном вводе жилого дома (блок-секции. Подъезда) в эксплуатацию Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В этом случае, Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством, а также досрочно исполнить обязательство по оплате Объекта долевого строительства. Оплата непрофинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 30 дней с момента направления ему Сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия объекта долевого строительства. Сообщение направляется заказным письмом с уведомлением, с описью вложения по адресу, указанному Участником долевого строительства в последней редакции договора участия в долевом строительстве, либо вручается Участнику долевого строительства лично в руки под роспись.

5.6. В случае, если по истечении 30 (тридцати) дней после направления Сообщения Участнику долевого строительства, обязательство по оплате не будет исполнено Участником долевого строительства, и при наличии у Застройщика сведений получения Участником долевого строительства указанных документов либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу, Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке путём обращения в суд.

5.7. Неисполнение Участником долевого строительства условий п. 5.5., настоящего договора по соглашению Сторон есть грубое нарушение Участником долевого строительства принятых на себя обязательств. В значительной степени лишаящих Застройщика того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора долевого участия в строительстве, и являются достаточным основанием для расторжения договора Застройщиком в одностороннем порядке путем обращения в суд.

5.8. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором расположена указанная в п.2. настоящего Договора Квартира, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок. Подписать с управляющей компанией принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Квартиру, указанную в п.2. настоящего Договора, обязуется осуществлять предварительную (за календарный месяц) оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из среднегородских расчетных ставок на расчетный счёт жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

5.9. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеуказанную Квартиру.

5.10. Обязуются в течение трёх рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания Акта приёма – передачи Квартиры, явиться для осуществления процесса приёма – передачи Квартиры, в противном случае Застройщик не несёт ответственности за сохранность указанной Квартиры.

5.11. В случае создания товарищества собственников жилья Участник долевого строительства настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на членство в товариществе.

5.12. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае он самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

5.13. Незамедлительно в течение 5 (пяти) дней письменно уведомить Застройщика обо всех изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем договоре, в том числе адреса регистрации, фактического места проживания, номеров контактных телефонов и других реквизитов. В случае отсутствия уведомления об указанных изменениях все документы направляются Застройщиком по адресу регистрации, указанному в последней редакции договора участия в долевом строительстве и считаются доставленными.

5.14. Осуществлять государственную регистрацию права собственности объекта долевого строительства после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства передаточного акта. Оформление права собственности на квартиру, в соответствии с действующим законодательством, осуществляется силами и средствами Участника долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также не полученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы её право не было нарушено (упущенная выгода).

6.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.5. В случае несвоевременного выполнения Участником долевого строительства сроков оплаты, он уплачивает Застройщику неустойку (штраф) за каждый день просрочки платежа, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа.

6.6. В случае просрочки оплаты единовременного платежа более чем на 2(два) месяца, либо систематическое нарушение срока внесения платежа, более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.7. В случае досрочного расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, возвращаются фактически внесённые им денежные средства, за вычетом фактически понесенных застройщиком расходов: услуги банка при перечислении денежных средств на счет Участников долевого строительства, госпошлина за регистрацию договора долевого участия (соглашения о расторжении договора), страховая премия по договору страхования гражданской ответственности застройщика.

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования) технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций.

6.9. Сторонам известно о последствиях совершаемой сделки предусмотренных ст.35 Семейного кодекса РФ.

7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Участник вправе уступить свое право требования по настоящему Договору третьим лицам только после полной оплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

7.2. Уступка Участником права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему Договору несет Участник долевого строительства.

7.4. Участник обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал договора уступки прав требования.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путём переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско – процессуальным законодательством РФ.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

9.3. В случае смерти гражданина — Участника долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

9.4. Настоящий Договор составлен на 5(пяти) листах, в 3(трех) подлинных экземплярах: один - для «Застройщика», один - для Участника долевого строительства, один - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю. К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого Объекта долевого строительства и график платежей. Все экземпляры настоящего Договора имеют равную юридическую силу.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Стройсиб»

Участник долевого строительства:

_____/Журавлев Е.Г./

_____/_____/

ГРАФИК ОПЛАТЫ
взносов Участника долевого строительства за строительство квартиры №__ в
Многоквартирном жилом доме по адресу: РФ, Алтайский край,
г.Новоалтайск, ул.Анатолия, 96, 1-й и 2 этапы строительства.

№ п/п взноса	Фамилия имя Отчество Участника долевого строительства	Срок оплаты взноса	Взнос (в %)
1.		В течение 3 (трех) дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю	30
2.		__ квартал 20__ года	10
3.		__ квартал 20__ года	10
4.		__ квартал 20__ года	10
5.		__ квартал 20__ года	10
6.		__ квартал 20__ года	10
7.		__ квартал 20__ года	10
8.		__ квартал 20__ года (но не позднее сдачи дома в эксплуатацию)	10

ООО «Стройсиб» _____ /Журавлев Е.Г./
 (подпись)

Участник долевого строительства _____ / _____ /
 (подпись)