

Договор участия в долевом строительстве №___/___

г. Барнаул

«__» __ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Западное», ИНН 2224135752, КПП 222401001, ОГРН 1092224005191, 656038, Алтайский край, пр. Ленина, 58, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Гонца Ярослава Геннадьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: серия ____ №____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить дом на земельном участке (кадастровый номер 22:63:010528:74) по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г.Барнаул, ул. Гущина, 175, многоквартирный двухсекционный 16-этажный жилой дом с чердаком и подвальным этажом, прямоугольной формы в плане, с размерами в осях 57,20 х15,70 м. Здание состоит из двух блоков, разделенных деформационным швом шириной 50мм. Конструктивная система каждого блока - перекрестно-стенная, с наружными и внутренними кирпичными стенами.

Вид, функциональное назначение - Здание жилое. Площадь жилого здания - 9040.9 м2. Класс энергетической эффективности В (высокий), сейсмичность - 6 баллов (далее – Дом). И после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участникам, в собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- договора купли-продажи земельного участка № 136 от 18.09.2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 30.09.2014 г. сделана запись регистрации 22-22-01/214/2014-134;
- разрешения на строительство № RU 22302000-475-2015 от 15.12.2015 г., выданного Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
- разрешения на строительство №22-RU22302000-278-2017 от 04.10.2017г., выданного Комитетом по строительству, архитектуре и развитию города Барнаула;
- проектной декларации, опубликованной “21” декабря 2015 года на официальном сайте Застройщика www.stroyzapadnoe.ru (все последующие изменения в проектную декларацию будут опубликовываться на официальном сайте www.stroyzapadnoe.ru).
- проектной документации, разработанной ЗАО «Творческая мастерская архитектора Анисифорова», утвержденной ООО «Регионэкспертиза» (свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610094 от 22.03.2013, свидетельство об аккредитации № РОСС RU.0001.610102 от 01.04.2013).

1.3. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и о проекте строительства Дома, а также с документами, содержащими описание объекта долевого строительства, с указанием его местоположения на плане создаваемого Дома, планируемой площади объекта долевого строительства, проектно-сметной документацией.

1.4. Настоящий Договор заключен в отношении следующей квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства (далее – «Квартира»):

Строительный номер	Этаж	Подъезд (блок-секция)	Кол-во комнат	Жилая проектная площадь кв.м.	Общая проектная площадь (без учета лоджий) кв.м.	Площадь лоджий, с учетом понижающего коэф-та 0,5 кв.м.	Общая проектная площадь (с учетом площади лоджий, с понижающим коэф-том 0,5) кв.м.
№							

План Квартиры на этаже приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, выделен цветом и является его неотъемлемой частью (далее – «Квартира»).

1.5. Срок окончания строительства, срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – 3 квартал 2018 г., но не позднее 15 сентября 2018 года. Ввод в эксплуатацию подтверждается разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданным уполномоченным органом.

1.6. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Дома и досрочное исполнение обязательств по передаче квартиры Участнику долевого строительства, но не ранее ввода Дома в эксплуатацию.

2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Цена договора определена как сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Расходы по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрации и оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства в Цену Договора не входят.

2.2. Цена настоящего договора составляет _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек, в том числе оплата услуг Застройщика составляет 5 % от цены договора.

При этом экономия средств (недостаток средств), полученная после окончания строительства объекта долевого строительства, остается в распоряжении Застройщика и является его доходом (убытком).

2.3. В цену договора входят: улучшенная штукатурка стен, потолки без отделки, пол- цементно-песчаная стяжка, устройство и подключение стояков с выпусками холодного, горячего водоснабжения и канализации, устройство внутреннего отопления с установкой радиаторов в соответствии с проектом, электрооборудование для мест общего пользования (лифты, вентиляторы систем дымоудаления, насосы и т.д.), электрощиты с приборами учета и переключающими автоматами, ввод в квартиру, входные двери, оконные, балконные блоки из ПВХ и витражи без устройства откосов и подоконников, работы по отделке фасада, лестничных клеток, благоустройству согласно проекту, лифты, в соответствии с проектом.

В цену Договора не входят: отделочные, сантехнические работы в Квартире, в том числе оборудование и материалы для их производства (кафель, линолеум, обои, раковины, унитазы, электроплиты, смесители, ванны), межкомнатные двери и их установка. Указанные работы выполняются Участником долевого участия самостоятельно за свой счет. Фактическая площадь объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

2.4. Оплата цены договора осуществляется в следующем порядке:

- в течение 3-х дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, Участник долевого строительства оплачивает Застройщику _____ (тысяч) рублей 00 копеек.

Участник долевого строительства оплачивает Застройщику цену, указанную в п.2.2. настоящего договора по следующим реквизитам:

ООО «Западное»

Россия, 656038, Алтайский край, г.Барнаул, пр.Ленина,58, ИНН 2224135752 КПП 222401001 ОГРН 1092224005191

р/сч _____ в _____, БИК _____, к/сч. _____.

2.5. Стороны достигли соглашения, что стоимость оплаченных квадратных метров общей площади является фиксированной и изменению не подлежит. Стоимость неоплаченной части общей площади квартиры может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, в связи с удорожанием стоимости строительных материалов и строительно-монтажных работ, и/или рыночной стоимости квартиры, в зависимости от стадии (степени готовности) строительства (создания) Объекта, и/или корректировки площади Объекта долевого строительства и/или внесением изменений в проект относительно Объекта долевого строительства на основании соглашения Сторон.

Изменение Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом Договора оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

2.6. Установленная Цена Договора подлежит пересчету и доплате (возврату), в случаях, увеличения или уменьшения площади Квартиры по результатам его обмеров органами технической инвентаризации.

При расхождении фактической площади квартиры, с проектной площадью, указанной в п. 1.4. договора в пределах 5 (пяти) %, возникшим в результате производства строительных и отделочных работ Застройщиком, цена договора не меняется и доплата (возврат) денежных средств не производится.

В случае разницы, в сторону увеличения, Участник долевого строительства, а также правопреемник Участника (в случае переуступки), обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров (свыше 5 %) общей площади квартиры, указанной в п. 1.4. договора. Доплату следует произвести в течение 10 дней с момента уведомления об этом Участника, согласно технического паспорта на Объект.

В случае уменьшения общей площади квартиры, указанной в п. 1.4. договора (более 5%) Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры, согласно данным технического паспорта на квартиру, в течение 10 дней с момента уведомления Участником Застройщика.

Расчетная стоимость квадратного метра определяется путем деления Цены Договора, установленной в п. 2.2., на количество квадратных метров общей проектной площади Квартиры, предусмотренной п.1.4 Договора, без учета площади балкона (лоджии).

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить целевое использование, денежных средств, полученных по настоящему договору.

3.1.2. Обеспечить строительство и ввод Дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим договором, и с качеством в соответствии с действующими строительными нормами.

3.1.3. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить соответствующую информацию Участнику и предложение об изменении договора.

3.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, достаточный для государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника на объект долевого строительства.

3.1.5. Передать Участнику объект долевого строительства на условиях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором.

3.1.6. Устранить выявленные недостатки объекта долевого строительства в согласованный Сторонами срок.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Принять участие в долевом строительстве Дома путем внесения денежных средств в объеме и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2.2. Принять квартиру, после получения сообщения Застройщика о готовности объекта.

3.2.3. В порядке и сроки, предусмотренные п.2.6. настоящего договора, внести дополнительные денежные средства за установленное неоплаченное количество квадратных метров (свыше 5 %) общей площади квартиры.

3.2.4. Участник не вправе производить самовольное проникновение, заселение в квартиру, производить ремонтные или иные связанные с отклонением от проекта работы (в том числе разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки). При выявлении данных фактов Участник обязан оплатить Застройщику штраф в размере 0,5 % от цены договора за каждый установленный Застройщиком факт, а при производстве каких-либо работ, не предусмотренных проектом обязан привести квартиру в первоначальный вид за счет собственных средств не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента получения уведомления от Застройщика.

3.2.5. Нести расходы по государственной регистрации настоящего договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.6. Самостоятельно и за свой счет оформить документы о праве собственности на квартиру.

3.2.7. Не уступать права требования, вытекающие из настоящего договора третьим лицам без уведомления Застройщика.

4. Гарантии

4.1. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства, указанный в п.1.4. настоящего договора, не является предметом залога или иных обязательств со стороны третьих лиц, не находится под арестом или запретом.

4.2. Застройщик гарантирует, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

4.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи его Застройщиком Участнику. Участник долевого строительства имеет право

в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года со дня передачи его Застройщиком Участнику.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

4.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

5. Передача объекта долевого строительства

5.1. Стороны определили, что свидетельством соответствия объекта долевого строительства проекту, строительным нормам и правилам, настоящему договору, является оформленное в установленном порядке Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

5.2. Объект долевого строительства будет передан Участнику в комплектации, предусмотренной в п.1.4. настоящего договора.

5.3. Застройщик обязан передать объект долевого строительства Участнику не позднее 15 сентября 2018 года.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи, подписанному сторонами. Подписание Акта приема-передачи квартиры без замечаний, считается выполнением Застройщиком обязательств по настоящему договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника к Застройщику каких-либо претензий по настоящему договору.

5.6. При приемке объекта долевого строительства Участник обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям настоящего договора и установленным строительным нормам. Претензии по качеству, связанные со скрытыми дефектами, предъявляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.7. В случае необоснованного уклонения Участником от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в п.5.4. Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником сообщения о завершении строительства, вправе составить односторонний акт. С момента подписания указанного акта Застройщик не несет ответственности за изменение (ухудшение) его качества.

6. Срок действия договора

6.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, о чем Стороны подпишут соответствующий акт.

7. Изменение и прекращение договора

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые становятся неотъемлемой частью настоящего договора и подлежат государственной регистрации.

7.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

7.2.1. Участником долевого строительства:

- в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в случае невыполнения Застройщиком принятых на себя обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику в установленный договором срок;
- в иных случаях в соответствии с действующим законодательством.

7.2.2. Застройщиком:

- в случае нарушения Участником сроков оплаты цены договора.

7.3. При расторжении настоящего договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником на момент расторжения договора.

7.4. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях предусмотренных Федеральным Законом "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 N 214-ФЗ.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Форс-мажор

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемия, наводнение и т.д. освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Участник долевого строительства, Участник вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов.

9.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров, данные споры разрешаются в судебном порядке.

11. Уступка прав по договору

11.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после государственной регистрации настоящего Договора, и уплаты им полностью цены договора или, с одновременным переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается **только с письменного уведомления Застройщика.**

11.2. Уступка Участником прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

12. Заключительные положения

12.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику, настоящим Договором не регулируются. С момента подписания акта-приема передачи Участник самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Доме.

12.2. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

12.3. Все Дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, предусмотренном Федеральным законом "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 N 214-ФЗ.

12.4. Договор составлен в трёх экземплярах – один Застройщику, один экземпляра Участнику долевого строительства и один экземпляр в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.5 Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на обработку и использование в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ, с целью исполнения определенных сторонами условий Договора. Настоящее согласие действует в течение всего срока действия Договора. Настоящее согласие может быть отозвано Участником в письменной форме. Застройщик обязуется не предоставлять третьим лицам и не допускать распространения персональных данных Участника без его согласия, кроме оснований, предусмотренных действующим законодательством.

Приложения:

1. Приложение №1 План квартиры №___ общей проектной площадью ___ общей проектной площадью (с учетом площади лоджии, с понижающим коэф-том 0,5) _____ кв.м. на ___ этаже.

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «Западное» Россия, 656038, Алтайский край, г.Барнаул, пр.Ленина,58, ИНН 2224135752 КПП 222401001, ОГРН 1092224005191 р/сч _____ в _____, БИК _____ к/сч. _____ e-mail: info@stroyzapadnoe.ru Директор ООО «Западное» _____ Я.Г. Гонца м.п.	гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ №____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____ Тел. _____ _____/_____/_____/