

ДОГОВОР № 123 –

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома с объектами
общественного назначения по адресу: г. Барнаул, пр. Ленина, 123

г. Барнаул

_____. _____ . ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «Авангард», в лице генерального директора Мадалиева Муроджона Абдусаидовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, _____. ____ года рождения, паспорт: _____, выдан: _____, код подразделения: _____-____, адрес регистрации: _____, номер телефона _____, именуем(ый, ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны

вместе именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий Договор (далее-«Договор») о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство и заключения № 28 от 16.07.2018г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.3. Участник – гражданин, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного жилого дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации.

1.5. Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

Вид - гражданский.

Назначение - жилой дом.

Этажность - 10.

Общая площадь квартир - 3035,78 кв. м.

Общая площадь офисных помещений – 641,18 кв.м.

Общая площадь подземной автостоянки – 250,20 кв. м.

Материал наружных стен - со сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей.

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - «В».

Сейсмостойкость - 6 баллов.

1.6. План объекта долевого строительства (Приложение № 1) – схема (чертеж), отображающая в графической форме расположение по отношению друг к 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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом с объектами общественного назначения, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, пр-т Ленина, дом 123**, и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов, передать Объект долевого строительства Участнику в собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

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

- Квартира, блок-секция № __, будущий номер № __, __ этаж, расположенная по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, город Барнаул, Железнодорожный район, **пр-т Ленина, дом 123**

- площадь квартиры без учета лоджии (балкона) – __ кв.м.

- площадь лоджии (балкона) с соответствующим коэффициентом – __ кв.м.
- общая площадь квартиры с учетом лоджии (балкона) – __ кв.м.

2.3. Техническое состояние на момент сдачи:

- установка пластиковых окон в местах, предусмотренных проектом, без устройства внутренней отделки откосов и без установки подоконной доски из пвх.;
- установка остекления лоджий (балконов) в соответствии с проектным решением.
- монтаж вводного щита системы электроснабжения, устройство узла учета электроэнергии в отдельном этажном распределительном щите, без разводки электрических линий, без установки электроустановочных приборов (розетки, выключатели), без установки осветительных приборов;
- стены - простая штукатурка в соответствии с СП 71.13330.2017 таблица 7.4 ;
- пол - перетертая монолитная железобетонная плита, отвечающая требованиям таблица 8.5, СП 71.13330.2017 для «бетонных подстилающих и выравнивающих слоев под покрытия других типов»;
- потолок - монолитная железобетонная плита (без отделки);
- монтаж точки подключения к системе канализации (Диу 100 мм), без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;
- монтаж точки подключения к системе горячего и холодного водоснабжения, с устройством индивидуальных узлов учета, без устройства разводки до места установки сантехнических приборов;
- монтаж естественной вытяжной системы вентиляции, устройство притока воздуха по средствам системы микропроветривания встроенную в оконный блок из ПВХ.
- монтаж системы отопления и установка отопительных приборов и индивидуальных приборов учета;
- Временная металлическая дверь устанавливается Застройщиком для исключения попадания в Квартиру посторонних лиц, на период строительства Квартиры и передачи ее Участнику. Замена временной входной двери производится Участником самостоятельно за свой счет после подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

В стоимость строительства не включаются и Застройщиком не выполняются следующие виды работ:

- установка постоянной входной двери;
- устройство внутренней отделки откосов и установка подоконной доски из пвх.;
- чистовая отделка (шпаклевка) и покраска потолков и стен;
- наклейка обоев;
- устройство выравнивающих стяжек;
- настилка чистового покрытия полов;
- отделки плитки в сан узлах;
- установка межкомнатных дверей и дверей в санузлах и кладовых;
- установка электроплиты;
- установка сантехнических приборов; (ванна, мойка, раковина, унитаз и смесители);
- чистовая отделка потолков, полов и стен лоджии (балкона).

2.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и всех соглашений к нему относятся за счет сторон.

2.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя), с момента государственной регистрации настоящего договора, у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право собственности земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного жилого дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Алтайский край, г. Барнаул, пр-т Ленина, дом 123, с кадастровым номером **22:63:040142:1939, площадью 1371 кв.м., Участок строительства принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи от 20.10.2017г, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный жилой дом.**

2.6. Участник извещен и выражает свое согласие с тем, что площадь земельного участка с кадастровым номером **22:63:040142:1939, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома, уменьшится в результате землеустроительных работ, связанных с необходимостью строительства сооружений инженерной инфраструктуры.**

2.7. Участник проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под многоквартирным жилым домом может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник дает свое согласие на образование земельного участка под многоквартирным жилым домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельного участка с кадастровым номером **22:63:040142:1939 на земельный участок, образованный в результате раздела (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласия и уведомления Участника. Участник дает свое согласие на последующую ипотеку земельного участка с кадастровым номером **22:63:040142:1939**, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование**

земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласия и уведомления Участника.

Участник, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему договору, передать его в Регистрирующий орган.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА.

3.1. Цена Договора на дату заключения _____, ____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Цена Договора составляет сумму денежных средств, необходимых на возмещение затрат на строительство квартиры и определяется дифференцировано по каждому типу квартир с учетом спроса и видов работ, предусмотренных п. 2.3 Договора.

3.2.1. Уплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке: _____, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3. Днем исполнения платежа признается день внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. Площадь квартиры, указанная в п. 2.2. договора, является ориентировочной (проектной) и может быть уточнена на основании результатов инвентаризационных работ, представляемых уполномоченным органом технической инвентаризации.

В случае увеличения общей площади квартиры, указанной в п. 2.2. договора, Участник обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество кв. м., из расчета стоимости одного кв. м., но не более чем за 2 кв. м. Доплату следует произвести в течении 10 дней с момента уведомления об этом Участника, согласно данным технического паспорта на объект.

В случае уменьшения общей площади квартиры, указанной в п. 2.2. договора, Застройщик производит возврат за излишне оплаченные Участником кв. м., из расчета стоимости одного кв. м., согласно данным технического паспорта на объект, в течение 10 дней с момента уведомления Участником Застройщика.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником, исключительно для строительства многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1 настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией, что включает в себя:

- расходы на предпроектные, проектно-изыскательские работы, экспертизу проектной документации;
- покрытие фактических расходов Застройщика на организацию строительства;
- покрытие расходов Застройщика, связанных с приобретением и оформлением права собственности на земельный участок для строительства;
- закупку необходимого оборудования, основных средств и материалов; - производство строительно-монтажных работ;
- на оплату транспортных и арендных услуг, получения технических условий и заключений;
- покрытие расходов на электроэнергию, теплоснабжение и прочих расходов, возникающих при строительстве Объекта;
- стоимость безвозмездно передаваемых объектов и сетей, в соответствии с действующим законодательством и расходы, связанные с их передачей;
- расходы, связанные с вводом многоквартирного дома в эксплуатацию;
- строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства;
- осуществление расчетов со всеми участниками строительства: Подрядчиками, Государственными органами исполнительной власти, Поставщиками, Исполнителями и другими лицами, принимающими участие в строительстве многоквартирного дома, подключении его к внешним источникам снабжения, сдаче в эксплуатацию;
- покрытие расходов, вызванных поломками инженерных сетей и технического оборудования, а также возникновением иных аварийных ситуаций на Объекте;

4.1.2. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.3. Предоставить в установленном законом порядке документы необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.4. Окончить строительство Дома в срок до «09» февраля 2020г. после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при условии полного расчета Участника в течение двух месяцев передать квартиру по акту приема-передачи Участнику, сообщив ему о готовности объекта и дате передачи квартиры. При досрочном вводе Дома в эксплуатацию Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства, ранее установленного в настоящем пункте срока без заключения с Участником дополнительного соглашения.

4.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Допустимое изменение общей площади объекта долевого строительства составляет не более 2% от площади, указанной в пункте 2.2 настоящего договора.

4.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.7. Передать Участнику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.1.8. По требованию Участника долевого строительства представить информацию о ходе и состоянии строительства дома, а также информацию о Застройщике в объеме, предусмотренном действующим законодательством.

4.1.9. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока (п.7.3).

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору.

4.2.2. Взять на себя бремя расходов по содержанию объекта долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.3. При заключении застройщиком договора управления многоквартирным жилым домом с управляющей организацией Участник с момента принятия квартиры по акту приема-передачи обязуется производить оплату за квартиру и коммунальные услуги такой управляющей организации.

4.2.4. Участник не вправе производить самовольное проникновение, заселение, производить ремонтные или иные связанные с отклонением от проекта работы (установка кондиционеров на фасаде объекта производится в местах, определенных проектом). При выявлении данных фактов Участник обязан оплатить Застройщику штраф в размере 1% от цены договора за каждый установленный Застройщиком факт, а при производстве каких-либо работ, не предусмотренных проектом, дополнительно обязан, по требованию Застройщика, привести квартиру в первоначальный вид за счёт собственных средств не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента установления факта (либо в иной указанный Застройщиком срок) и передать Объект долевого строительства Застройщику по акту.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.7. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. При изменении реквизитов, указанных в настоящем договоре, уведомить Застройщика в трехдневный срок с момента произошедших изменений.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.2. Участник или его наследники вправе:

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник 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.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.5. В случае существенных, прямо оговоренных в законодательстве, нарушений Застройщиком обязательств по договору Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.6. В случае одностороннего отказа Участником долевого строительства от исполнения договора, в соответствии с п. 6.5. договора Застройщик в течение 20 рабочих дней возвращает Участнику денежные средства, уплаченные в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по договору до дня их возврата. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

7.2. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник вправе уступить свое право требования по настоящему договору третьим лицам только после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового Участника.

8.2. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований 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.

8.4. 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.

9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, террористический акт, изменение законодательства и другие, не зависящие от Застройщика и Участника обстоятельства) и, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

9.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

9.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или расторжения договора.

10.2. Прекращение действия настоящего договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

10.3. Подписывая данный договор, Участник подтверждает, что термины, указанные в договоре ему понятны и должным образом разъяснены, с п. 2.3 согласен, претензий не имеет.

10.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

10.5. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, не урегулированные сторонами путем переговоров, подлежат рассмотрению в суде согласно действующему законодательству.

10.6. Настоящий договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых два передается Участнику, один - Застройщику и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

10.7. Во исполнение требований Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г., Участник дает свое письменное согласие ООО «Инвестиционно-строительной компании «Авангард» (656031,

Алтайский край, г.Барнаул, ул. Молодежная, дом 115, ОГРН 1162225082062), на обработку своих персональных данных в целях исполнения настоящего договора.

11.ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

*656031, Алтайский край, г. Барнаул, улица Молодежная, 115, оф.402, тел. 8 (3852)622299, avg22@list.ru, avg22.com, ИНН 2222849462 КПП 222101001, ОГРН 1162225082062,
Банковские реквизиты: р/с 40702810202000020112 Алтайское отделение №8644 ПАО «Сбербанк»
к/с 3010181020000000604, БИК 040173604*

Генеральный директор ООО «ИСК «Авангард» _____/М.А.Мадалиев/
М.П.

Участник:

ФИО / подпись