

ДОГОВОР

об участии в долевом строительстве № _____

НСО с. Толмачево

«__» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромГражданСтрой» (ООО «ПГС»), в лице генерального директора Кузнецова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин (ка) Российской Федерации _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ») заключили настоящий договор о нижеследующем (далее по тексту – «Договор»):

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами построить (создать) объект капитального строительства – жилой дом, расположенный по строительному адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», улица _____, дом № ____, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику в собственность следующий жилой дом: количество этажей – 3 (три)/ 2 (два) в зависимости от номера секции, конструкция строения состоит из несущих стен, выполненных из ячеистого газобетона автоклавного твердения (марки по прочности В3.5), толщиной 300 мм и расположенных с шагом 6 м; а также самонесущих наружных стен вдоль продольных фасадов, выполненных из ячеистого газобетона автоклавного твердения (марки по прочности В3.5), толщиной 200 мм; ориентировочная общая площадь в соответствии с проектной декларацией кв.м., жилая площадь в соответствии с проектной декларацией кв.м., площадь застройки в соответствии с проектной декларацией кв.м, строительный объем в соответствии с проектной декларацией куб.м (далее по тексту – «Объект») на условиях, установленных настоящим договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи.
- 1.2. Объект, указанный в п.1.1, располагается на земельном участке площадью ___ кв.м. с кадастровым номером 54:19:034001:___ в соответствии с проектной декларацией. Адрес (местоположение) участка: Российская Федерация, Новосибирская обл., Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала 54:19:034001 (далее по тексту – «Земельный участок»).
- 1.3. Срок передачи Объекта Застройщиком Участнику – в соответствии с проектной декларацией. Застройщик вправе передать Участнику Объект досрочно.
- 1.4. Право собственности на Объект Участник приобретает с момента государственной регистрации этого права в порядке, установленном действующим законодательством.
- 1.5. Работы по строительству Объекта выполняются в соответствии с разрешением на строительство от _____ №RU 5419316-___ в соответствии с проектной декларацией.
- 1.6. План Объекта содержится в поэтажном плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1. Цена Договора составляет _____ рублей в соответствии с проектной декларацией. НДС не облагается. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.
- 2.2. Участник осуществляет оплату стоимости Объекта долевого строительства в следующем порядке:
 - 2.2.1. Сумма в размере _____ рублей - в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по НСО;
 - 2.2.2. Сумма в размере _____ рублей вносится Участником не позднее «__» _____ 2012 года.
- 2.3. Оплата по настоящему Договору может производиться по безналичному расчету или путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.
- 2.4. В случае невнесения средств в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора, Договор подлежит расторжению в одностороннем порядке и с Участника взыскивается штрафная санкция в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в счет Застройщика.
- 2.5. Датой внесения денежных средств, указанных в п.п. 2.2.1 и 2.2.2 настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

2.6. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика в размере 3 (Три) % от цены договора (НДС не облагается на основании п.п.23.1. п.3 ст.149 НК РФ). В случае частичной оплаты Участником цены Договора Застройщик направляет 97 (Девяносто семь) процентов от каждого (очередного) платежа Участника на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и 3 (Три) процента - на оплату услуг Застройщика.

Под затратами на строительство Стороны понимают:

- оплату выполненных строительно-монтажных, проектных и иных работ;
- оплату арендной платы за пользование земельным участком, площадью ____ кв.м. (кадастровый № 54:19:034001:____), на котором создается Объект;
- оплату выданных технических условий;
- оплату приобретенных строительных материалов;
- иные расходы, направленные на создание Объекта.

2.7. Разница между ценой Договора и фактическими затратами по созданию Объекта долевого строительства с учетом оплаты услуг Застройщика является дополнительной выгодой Застройщика, в полном объеме принадлежит Застройщику, определяется после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта и облагается в соответствии с налоговым законодательством.

3. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 3.1. Обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта.
- 3.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Акта приема - передачи Объекта.
- 3.3. Гарантийный срок для Объекта составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику по Акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Гарантийные обязательства Застройщика закреплены в Положении об установлении гарантийных обязательств, утвержденном Застройщиком.
- 3.4. Право собственности Участника на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Новосибирской области.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Застройщик принимает на себя обязательства:
 - 4.1.1. Использовать денежные средства, привлеченные от Участника, на цели создания Объекта.
 - 4.1.2. Передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
 - 4.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику под самоотделку, с установкой двух дверей входа, установкой пластиковых окон, монтажом системы водоснабжения и канализации (без установки сантехнических приборов и разводки труб по санузлам), газоснабжения, электроразводкой по помещению Объекта (без установки электроплиты). Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности предусмотрено иждивением Участника.
 - 4.1.4. В установленные настоящим Договором сроки, но не ранее получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.
 - 4.1.5. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в срок до __ в соответствии с проектной декларацией.
- 4.2. Участник принимает на себя обязательства:
 - 4.2.1. Уплатить цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.
 - 4.2.2. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменениях своего адреса, паспортных данных и других сведений, имеющих значение для исполнения Договора.
 - 4.2.3. Участник не вправе производить относительно Объекта долевого строительства любые строительные, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и иные работы до передачи ему Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.
- 4.3. Участник имеет право:
 - 4.3.1. Уступить право требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Уступка осуществляется только с письменного согласия Застройщика. Уступка права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику. В случае согласования Застройщиком уступки права требования, последний оформляет пакет документов, необходимый для такой уступки. Стоимость услуг Застройщика по подготовке и оформлению документов, направленных на уступку права требования по настоящему договору составляет:

- 5% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в случае перевода долга на нового участника долевого строительства, т.е. на момент уступки оплата стоимости Объекта долевого строительства произведена не в полном объеме;

- 1% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в случае если на момент уступки оплата стоимости Объекта долевого строительства произведена в полном объеме.

5. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

5.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта.

6. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при не мотивированном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную федеральным законом РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором.

7.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником своего обязательства по оплате денежных средств, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Застройщиком своего обязательства, предусмотренного п.1.1 настоящего договора, Участник вправе взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. Участник вправе требовать оплаты неустойки только после фактического исполнения Застройщиком своего обязательства по осуществлению строительства Объекта и передаче Объекта долевого строительства, применяя при расчете неустойки, ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующую на день фактического исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств и непреодолимой силы, которые Стороны не могли предотвратить доступными средствами.

В рамках настоящего Договора к форс-мажорным обстоятельствам стороны относят боевые действия, техногенные катастрофы, землетрясения, наводнения, низкие температуры атмосферного воздуха, при которых запрещено осуществлять строительные-монтажные работы, а также сильные порывы ветра, при которых запрещены выполнение определенных строительные-монтажных работ, также к форс-мажорным обстоятельствам стороны относят вступление в силу законодательных и нормативных актов, препятствующих сторонам исполнять их обязанности по Договору.

О наступлении форс-мажорных обстоятельств заинтересованная сторона обязана в течение 14 рабочих дней уведомить другую сторону, и в последующем подтвердить наступление таких обстоятельств справкой территориального органа ТПП РФ. Стороны согласовали, что в случае, если заинтересованной стороной является Застройщик, то уведомление всех участников долевого строительства о наступлении форс-мажорных обстоятельств, а также дальнейшее подтверждение будет размещено на сайте застройщика

- 7.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации такого договора у участника долевого строительства считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта, на котором будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды с кадастровым номером № 54:19:034001:____ (договор аренды земельного участка, находящегося в частной собственности № ____ от _____ года с изменениями и дополнениями).

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 8.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа, по месту нахождения строящегося Объекта, несет Участник.
- 8.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, один – Участнику и один экземпляр предоставляется в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего договора.
- 8.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

«Застройщик»

ООО «ПромГражданСтрой» (ООО «ПГС»)

Юридический адрес: 633100 НСО,
Новосибирский район, с.Толмачево,
микрорайон «Пригородный простор»,
ул.Квашнина, дом 1. тел.(383) 213-22-55

ИНН/КПП: 5406662580/543301001

ОГРН: 1115476029129

р/счет: 40702810100000020856

в ОАО «НОМОС-БАНК-Сибирь»

к/счет: 30101810600000000897

БИК: 045004897

«Участник»

_____/ _____ /

«__» _____ 201__ г.

_____ Кузнецов А.В.

М.П.

«__» _____ 201__ г.