

ДОГОВОР
об участии в долевом строительстве № _____

Новосибирская область, с. Толмачево

« ____ » _____ 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромГражданСтрой-1» (ООО «ПГС-1»), в лице директора Минтюкова Андрея Павловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации Иванов Иван Иванович, паспорт 00 00 000000, выдан УВД Кировского района города Новосибирска 00.00.0000, зарегистрирован(а) по адресу: гор. Новосибирск, ул. Мира, дом № 00, кв. 000, 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. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:
- 1.1.1. **Федеральный закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон от 30.12.2004 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
 - 1.1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок общей площадью _____ кв.м. по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, кадастровый номер _____, запись о государственной регистрации договора аренды земельного участка от « ____ » _____ г. № _____ внесена « ____ » _____ г. и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство № _____ от _____ г.
 - 1.1.3. **Участник долевого строительства** – физическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.
 - 1.1.4. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, опубликованная в установленном законом порядке и размещенная в сети «Интернет» по адресу: www.пригородный.рф. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.
 - 1.1.5. **Многоквартирный дом** – многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа представляет собой отдельно строящее трёхэтажное капитальное здание, состоящее из 4 секций, каждая из которых имеет самостоятельный выход на территорию общего пользования, предусмотренный проектной документацией и техническими условиями, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, кадастровый номер _____, Указанный адрес является строительным адресом строящегося дома. После подписания разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома будет присвоен административный адрес.
 - 1.1.6. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, указанное в п.2.2. настоящего договора, и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.
- 1.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом ФЗ № 214-ФЗ, иными законами российской Федерации.
- 1.3. Участник долевого строительства приобретает объект исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами построить (создать) объект капитального строительства – многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа, расположенный по строительному адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», **улица Парковая, дом _____**, на земельном участке с кадастровым номером _____ и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный п. 2.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора, и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строительство многоквартирного дома включает в себя строительство основного объекта капитального строительства – жилого здания.

2.2. Объектом долевого строительства является:

Трехкомнатная квартира № _____ (Приложение № 2 – «План создаваемого объекта»), расположенная на **первом** этаже, общей площадью по проекту (с учетом п.2.3. настоящего договора) **81,3** кв.м., жилой площадью **43,2** кв.м. в доме, находящемся по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», **улица Парковая, дом _____**

2.3. Заключая настоящий договор, стороны под «общей площадью Квартиры» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридор, ванная, кладовая.
Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной декларации в пределах 10%.

Площадь Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

2.4. Объект долевого строительства, указанный в п.2.2, располагается на земельном участке площадью _____ кв.м. с кадастровым номером _____. Адрес (местоположение) участка: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», **улица Парковая, дом _____** (адрес строительный, далее по тексту – «Земельный участок»).

2.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства – до _____. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства досрочно.

2.6. Право собственности на Объект Участник долевого строительства приобретает с момента государственной регистрации этого права в порядке, установленном действующим законодательством.

2.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.8. Работы по строительству Объекта долевого строительства выполняются в соответствии с разрешением на строительство от _____ г. № _____.

2.9. План Объекта долевого строительства содержится в плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2).

2.10. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 – «Техническое описание Объекта долевого строительства».

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей. НДС не облагается.
Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

3.2. Участник осуществляет оплату стоимости Объекта долевого строительства в полном объеме в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по НСО.

3.3. Оплата по настоящему Договору может производиться по безналичному расчету или путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

3.4. В случае невнесения средств, в соответствии с п. 3.1. настоящего Договора, Договор подлежит расторжению и с Участника долевого строительства взыскивается штрафная санкция в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в счет Застройщика.

3.5. Датой внесения денежных средств, указанных в пункте 3.2 настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

3.6. 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 долевого строительства цены Договора Застройщик направляет 97 (Девяносто семь) процентов от каждого (очередного) платежа Участника долевого строительства 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. с кадастровым номером _____ на котором создается Объект долевого строительства;
- оплату, выданных технических условий;
- оплату приобретенных строительных материалов;
- иные расходы, направленные на создание Объекта долевого строительства.

3.7. 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 долевого строительства и облагается в соответствии с налоговым законодательством.

4. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 4.1. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.
- 4.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) 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, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийные обязательства Застройщика закреплены в Положении об установлении гарантийных обязательств, утвержденном Застройщиком.
- 4.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Застройщик принимает на себя обязательства:
- 5.1.1. Использовать денежные средства, привлеченные от Участника долевого строительства, на цели создания Объекта долевого строительства.
- 5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 5.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства под самоотделку, с установкой временной входной двери, установкой пластиковых окон, монтажом системы водоснабжения, канализации, газоснабжения, электроразводка по помещению Объекта (без установки электроплиты).
- 5.1.4. В установленные настоящим Договором сроки, но не ранее получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 5.1.5. Получить разрешение на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию до «__» _____ 20__ года.
- 5.2. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства:
- 5.2.1. Уплатить цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 5.2.2. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменениях своего адреса, паспортных данных и других сведений, имеющих значение для исполнения Договора.
- 5.2.3. Участник долевого строительства 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.
- 5.3. Участник долевого строительства имеет право:
- 5.3.1. 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 Участника долевого строительства. 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 согласовывается сторонами дополнительно.

6. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

- 6.1. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участника долевого строительства по настоящему Договору. Условия страхования определяются правилами страхования, утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных статьей 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при не мотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, 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.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. 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.

8.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате денежных средств, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства 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.

8.3. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Застройщиком своего обязательства, предусмотренного п.2.1 настоящего договора, Участник долевого строительства 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.

8.4. Участник долевого строительства вправе требовать оплаты неустойки только после фактического исполнения Застройщиком своего обязательства по осуществлению строительства Объекта долевого строительства 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.

8.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств 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

8.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации такого договора, земельный участок с кадастровым номером № 54:19:034001: _____, принадлежащие застройщику на праве аренды (договор аренды земельного участка, № _____ от _____ года с изменениями и дополнениями) и предназначенные для строительства многоквартирного малоэтажного жилого дома секционного типа, расположенного по строительному адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», улица Парковая, дом _____ считается находящимся в залоге у участников долевого строительства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа, по месту нахождения строящегося Объекта долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

9.2. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, один – Участнику долевого строительства и один экземпляр предоставляется в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего договора.

9.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

«Застройщик»

ООО «ПромГражданСтрой-1» (ООО «ПГС-1»)
Юридический адрес: 633100 НСО,
Новосибирский район, с.Толмачево, микрорайон
«Пригородный простор», ул.Квашнина, дом 1.
тел.(383) 213-22-55
ИНН/КПП: 5433200496/543301001
ОГРН: 1145476151677
р/счет: 40702810500010000754
в Новосибирском филиале ПАО Банка
«ФК Открытие» г.Новосибирск
к/счет: 30101810550040000839
БИК: 045004839

Директор

_____ Минтюков А.П.

М.П.

«___» _____ 20__ г.

«Участник»

Гражданин(ка) Российской Федерации
Иванов Иван Иванович, паспорт 00 00 000000,
выдан УВД Кировского района города
Новосибирска 00.00.0000, зарегистрирован(а) по
адресу: гор. Новосибирск, ул. Мира, дом № 00,
кв. 000

_____ Иванов И.И.

«___» _____ 2015 г.