ДОГОВОР
об участии в долевом строительстве № _____

Новосибирская область, с. Толмачево «___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ИнженерСтрой» (ООО «ИнженерСтрой»), в лице директора Коптева Павла Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **Гражданин(ка) Российской Федерации** _____, паспорт _____, выдан _____ __.__.20___ г., 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. 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 площадью _____ кв.м. с кадастровым номером 54:19:034001:_____по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, запись о государственной регистрации договора аренды земельных участков от _____ г. № _____ внесена запись _____ 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 __ 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 земельных участках по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет, кадастровый номер **54:19:034001:_____ .**

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 адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, **квартал Форда, дом _____**, на земельном участке с кадастровым номером **54:19:034001:____ ,** 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.

Общая площадь здания составляет _____ м². Строительство многоквартирного дома включает в себя строительство основного объекта капитального строительства – трёхэтажное капитальное здание, состоящее из 2 секций, каждая из которых имеет самостоятельный выход на территорию общего пользования. Секция имеет 6 квартир, по 2 квартиры на этаже. Планировочная схема предусматривает левостороннюю и правостороннюю ориентацию секций. Все квартиры имеют окна на обе стороны. В здании два вида квартир: трехкомнатные и

двухкомнатные. Состав квартир типовой: ванная, кухня, кладовая, прихожая, три жилых комнаты в трехкомнатных квартирах и ванная, кухня, кладовая, прихожая, две жилых комнаты в двухкомнатных квартирах. Секции отделены друг от друга глухой противопожарной стеной из ячеистого газобетона автоклавного твердения. Конструкция строения состоит из несущих стен, выполненных из ячеистого газобетона автоклавного твердения; а также наружных стен вдоль продольных фасадов, выполненных из ячеистого газобетона автоклавного твердения. Продольные и торцевые наружные стены утеплены минераловатным утеплителем, уложенного в два слоя с перехлёстом. Перекрытия здания - железобетонные монолитные. Кровля здания двускатная трапецевидной формы, выполненная по деревянным стропилам, опирающимся на подстропильные балки. По стропилам запроектирована деревянная обрешётка под покрытие металлочерепицей. Утепление мансарды выполнено также из минераловатного утеплителя, уложенного в два слоя между стропилами. Кровля запроектирована вентилируемая, кровельный утеплитель со стороны помещений защищён мембраной. Покрытие кровли выполнено из металлочерепицы с полимерным покрытием. Фасады спроектированы на основании конструктивных особенностей здания. Первый этаж выполнен из облицовочного кирпича. Второй и третий этаж облицованы сайдингом. Многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа удовлетворяет требованиям энергосбережения, класс энергетической эффективности - высокий, сейсмостойкость района строительства до 6 баллов.

2.2. Объектом долевого строительства является:

Двух-(трех-)комнатная квартира № ___ (_____) (Приложение № 2 – «План создаваемого объекта»), расположенная на _____ этаже многоквартирного малоэтажного жилого дома секционного типа по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, **квартал Форда, дом ___**, имеющая следующие площади по проекту (с учетом п.2.3. настоящего договора):

- общая площадь _____ кв.м.;
- жилая площадь ____ кв.м.: жилая комната _____ кв.м., жилая комната _____ кв.м.;
- помещения вспомогательного использования (нежилая площадь) _____кв.м.: ванная _____ кв.м., кухня ____ кв.м., прихожая _____ кв.м., кладовая _____ кв.м.

2.3. Заключая настоящий договор, стороны под «общей площадью Квартиры» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, прихожую, ванную.

Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной декларации в пределах 5%.

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 земельных участках площадью _____ **кв.м.** с кадастровым номером **54:19:034001:_____**. Адрес (местоположение) участка: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет (далее по тексту – «Земельный участок»).

2.5 Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства – **до 22.06.2023 г.** 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 (приквартирные площадки, лестницы, лоджии, тамбуры, электрощитовая, служебное помещение, теплогенераторная, а также крыша; ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного малоэтажного жилого дома секционного типа, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном малоэтажном жилом доме секционного типа за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположен многоквартирный малоэтажный жилой дом секционного типа, с элементами озеленения и благоустройства), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе определяется пропорционально общей площади Объекта, приобретаемого в собственность.

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

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

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

2.11. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей**. НДС не облагается на основании п.п.23.1. п.3 ст.149 НК РФ. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

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

3.3. Оплата по настоящему Договору производится по безналичному расчету путем перечисления денежных средств на специализированный расчетный счет Застройщика № _____ в Новосибирском филиале ПАО Банка «ФК Открытие».

3.4. В случае невнесения средств, в соответствии с п. 3.2. 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 специализированный расчетный счет Застройщика.

3.6. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и вознаграждения 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 **54:19:034001:**_____ на котором создается Объект долевого строительства;
- оплату, выданных технических условий;
- оплату приобретенных строительных материалов;
- иные расходы, направленные на создание Объекта долевого строительства.

3.7. Вознаграждением Застройщика является разница между ценой договора и фактическими затратами по созданию Объекта долевого строительства и определяется после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Вознаграждение Застройщика в полном объеме принадлежит Застройщику.

3.8. Претензий к Застройщику по определению цены договора у Участника долевого строительства нет.

4. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.1. Обязательства Застройщика по благоустройству территории объекта капитального строительства будут выполнены в объемах и видах (элементах), установленных проектной декларацией, при этом Застройщик вправе закончить производство благоустройства в пределах 24 (Двадцати четырех месяцев) с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, с чем Участники долевого строительства (Стороны) согласны, что и подтверждают путем подписания настоящего договора.

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. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. 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 **«22» июня 2023 года.**

5.2. Участник долевого строительства принимают 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. 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 3 % (три процента) от цены договора при оформлении договора уступки права требования.

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 по настоящему договору обеспечивается исполнением Застройщиком обязанности по внесению обязательных взносов (отчислений) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

7. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно в соответствии с п. 2.5 настоящего договора, направив Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Застройщик не менее чем за 14 дней до начала передачи Объекта долевого строительства, направляет сообщение по почте, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручает Участнику долевого строительства лично под расписку с указанием даты и времени принятия объекта долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства обязан приступить к его принятию в срок указанный в сообщении.

7.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок указанный в сообщении о готовности к передаче Объекта долевого строительства, полученном от Застройщика или при не мотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной готовности к передаче Объекта долевого строительства), Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства в соответствии с п. 2.5 и 7.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт о передаче 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 закона 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 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 строительно-монтажные работы, а также сильные порывы ветра, при которых запрещены выполнение определенных строительно-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 наступления 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:_____**, принадлежащий застройщику на праве аренды (договор аренды земельного участка **от** _____ года с изменениями и дополнениями) и предназначенный для строительства многоквартирного малоэтажного жилого дома секционного типа, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, **квартал Форда, 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»
Общество с ограниченной ответственностью
«ИнженерСтрой» (ООО «ИнженерСтрой»)
Юридический адрес: 633100, Новосибирская область, Новосибирский район, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», ул. Квашнина, дом 1, тел. (383) 213-22-55
ИНН/КПП: 5433196017/543301001
ОГРН: 1135476191003, ОКПО 31511912
специализированный р/счет: _____
в Новосибирском филиале ПАО Банка «ФК Открытие»
к/счет: 30101810550040000839
БИК: 045004839

Директор

_____ Коптев П.А.
М.П.

«___» _____ 201__ г.

«Участник»
Гражданин(ка) Российской Федерации
_____,
паспорт _____,
выдан_____
__.__.20___г.,
зарегистрирован(а) по адресу: _____
_____

_____ ФИО

«___» _____201__ г.