

ДОГОВОР
об участии в долевом строительстве № ВТ _____

Новосибирская область, с. Толмачево

«___» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромГражданСтрой-2» (ООО «ПГС-2»), в лице директора Таганова Дмитрия Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **Гражданин(ка) Российской Федерации** _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, _____, 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 блокированной застройки, состоящий из 4 жилых блоков – жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, расположенных по адресам: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», улица Вадима Туманова, дом ____, ____, ____, ____, на земельных участках с кадастровыми номерами 54:19:034001:____, 54:19:034001:____, 54:19:034001:____, 54:19:034001:____ и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику в собственность следующий **жилой дом № ____**, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», **улица Вадима Туманова, _____**: количество этажей – 3 (три), общая площадь жилого дома ____ кв.м. Общая площадь определена как сумма площадей этажей, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен - в соответствии с п. 4.7 СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные», Приложением В (п.В1.1) СП 55.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», п.8 и п.9 Приложения №2 Приказа Минэкономразвития №90 от 01.03.2016г. «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади, сооружения и помещения») (далее по тексту – «Объект»);
- 1.1.1. Площадь помещений объекта ____ кв.м. включает: общая комната ____ кв.м., жилая комната ____ кв.м., кухня ____ кв.м., тамбур ____ кв.м., прихожая ____ кв.м., уборная ____ кв.м., ванная ____ кв.м., лестница (2 шт.) по ____ кв.м., подсобное помещение ____ кв.м.. Площадь застройки ____ кв.м., строительный объем ____ 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.
- 1.1.2. Общая площадь **жилого дома блокированной застройки, состоящего из 4 жилых блоков – жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4** - _____ м², количество этажей – 3 (три), материал наружных стен – ячеистый газобетон, материал отделки фасадов – облицовочный кирпич (первый этаж с продольных сторон, а также с торца) и металлическая вагонка (второй и третий этаж с продольных сторон, а также с торца), материал перекрытий – монолитный железобетон, класс энергетической эффективности – высокий, сейсмостойкость района строительства – 6 баллов.
- 1.1.3. Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической общей площади и площади помещений объекта от значений указанных в п.п. 1.1, 1.1.1, 1.1.2 в пределах 5 %. Площади Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).
- 1.2. Объект, указанный в п.1.1, располагается на земельном участке площадью ____ кв.м. с кадастровым номером **54:19:034001:____**. Адрес (местоположение) участка: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево (далее по тексту – «Земельный участок»).
- 1.3. Срок передачи Объекта Застройщиком Участнику – до _____ г. 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. У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество – благоустройство территории (ограждение земельных участков жилых домов на земельных участках с кадастровыми номерами 54:19:034001:____, 54:19:034001:____, 54:19:034001:____, 54:19:034001:____), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.
- 1.6. Работы по строительству Объекта выполняются в соответствии с разрешением на строительство от _____ № _____.
- 1.7. План Объекта содержится в поэтажном плане, который является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).
- 1.8. Настоящий Договор заключен Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных и домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.9. Участник самостоятельно за счет собственных средств приобретает земельный участок, предназначенный для строительства Объекта и указанный в п.1.2. настоящего договора, путем заключения договора купли-продажи с собственником земельного участка по окончании строительства Объекта.

1.10. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 2.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей**. НДС не облагается. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.
- 2.2. 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.
- 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 и с Участника взыскивается штрафная санкция в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в счет Застройщика.
- 2.5. Датой внесения денежных средств, указанных в пункте 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. с кадастровым номером **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 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 службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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 временных дверей входа, установкой пластиковых окон, монтажом системы водоснабжения, канализации, газоснабжения, электропроводка по помещению Объекта (без установки электроплиты).
- 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 до _____.
- 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 Участника. 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.

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.

5.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участникам 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».

6. ПРИЕМ-ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно в соответствии с п. 1.3 настоящего договора, направив Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства жилого 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 жилого дома и готовности Объекта долевого строительства обязан приступить к его принятию в срок указанный в сообщении.

6.2. 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. 1.3 и 6.1 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.

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 своих обязательств по оплате денежных средств, Застройщик вправе взыскать с Участника 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.

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. Участники 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 ГПП 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, земельные участки с кадастровыми номерами № 54:19:034001:____, 54:19:034001:____, 54:19:034001:____, принадлежащие застройщику на праве аренды (договор аренды земельного участка, № _____ от _____ года с изменениями и дополнениями) и предназначенные для строительства жилого дома блокированной застройки, состоящего из 4 жилых блоков – жилых домов № 1, № 2, № 3, № 4, расположенных по адресам: Новосибирская область, Новосибирский район, Толмачевский сельсовет, с. Толмачево, микрорайон «Пригородный простор», улица Вадима Туманова, дом _____, _____, _____, _____, считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства.

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, несут Участники.

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-2» (ООО «ПГС-2»)

Юридический адрес: 633100 НСО,
Новосибирский район, с.Толмачево, микрорайон
«Пригородный простор», ул.Квашнина, дом 1.
тел.(383) 213-22-55
ИНН/КПП: 54332000457/543301001
ОГРН: 1145476151006
р/счет: 40702810100010000756
в Новосибирском филиале ПАО Банка
«ФК Открытие» г.Новосибирск
к/счет: 30101810550040000839
БИК: 045004839

Директор

_____ Таганов Д.П.

М.П.

«__» _____ 201__ г.

«Участник»

Гражданин(ка) Российской Федерации

_____,
_____ года рождения, место рождения
_____, паспорт _____,
выдан _____,
_____, зарегистрирован(а) по адресу:

«__» _____ 201__ г.