

Договор участия в долевом строительстве № ____

Российская Федерация, город Новосибирск

____ две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Первое жилье», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Хоменко Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Советский район, ул. Арбузова, 4/1 (далее по тексту – Многоквартирный жилой дом), и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать соответствующую его часть (далее по тексту – Объект долевого строительства) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

1.2. Строительство Застройщиком Многоквартирного жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 54:35:091295:25, площадью 4669 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Арбузова, 4/1.

1.3. Строительство Застройщиком Многоквартирного жилого дома осуществляется на основании:

1.3.1. Договора аренды земельного участка № 1А от 07 октября 2016 г., зарегистрированного Управлением Росрестра по Новосибирской области 24 октября 2016 г., номер регистрации 54-54/001-54/001/656/2016-850/2;

1.3.2. Проектной документации № 0415-ПЗ, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Сиб-Фактор»;

1.3.3. Положительного заключения экспертизы проектной документации № 77-2-1-2-0190-16 от 30 июня 2016 г., выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Национальная Экспертная Палата»;

1.3.4. Разрешения на строительство № 54-Ru54303000-159-2016 от 31 августа 2016 г., выданного мэрией города Новосибирска;

1.3.5. Проектной декларации от 28 марта 2017 г., размещенной в сети «Интернет» по адресу: yolkhouse.ru.

1.4. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства на основании настоящего договора, представляет собой:

наименование: квартира;

этаж: ____;

условный номер: ____;

количество комнат: ____;

общая площадь (без учета лоджий и балконов): _____ кв.м;

площадь лоджий (с коэффициентом 0,5): _____ кв.м;

площадь балконов (с коэффициентом 0,3): _____ кв.м;

общая приведенная площадь [общая площадь (без учета лоджий и балконов) + площадь лоджий (с коэффициентом 0,5) + площадь балконов (с коэффициентом 0,3)]: _____ кв.м.

План Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа

_____/Хоменко С. В./

_____/_____/

Многоквартирного жилого дома, а также основные характеристики Многоквартирного жилого дома и основные характеристики Объекта долевого строительства содержатся в Приложении № 1 к настоящему договору.

Указанные в настоящем пункте общая площадь квартиры (без учета лоджии и балкона), площадь лоджии и балкона (с коэффициентами 0,5 и 0,3), а также общая приведенная площадь квартиры определены на основании проектной документации и подлежат уточнению к моменту передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на основании данных технического плана Многоквартирного жилого дома или Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», предусматривающим выполнение Застройщиком следующих работ:

- установку входных дверей;
- установку оконных блоков;
- подготовку стен для отделки (без финишной отделки): для кирпичных стен и перегородок – гипсовая штукатурка, для кирпичных стен и перегородок санитарных узлов – цементно-песчаная штукатурка, для бетонных монолитных стен – без подготовки;
- обустройство полов – цементно-песчаная полусухая стяжка толщиной 30-110 мм;
- монтаж внутренних систем отопления;
- работ по электропроводке без установки концевых приборов;
- работ по монтажу системы канализации без установки концевых приборов;
- монтаж систем водоснабжения без внутриквартирной разводки.

1.5. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства не позднее 30 ноября 2020 г.

1.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в размере 5 (Пяти) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (Трех) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (Трех) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома.

1.7. Участник долевого строительства на основании настоящего договора одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

Состав общего имущества в Многоквартирном жилом доме определен проектной декларацией, указанной в подпункте 1.3.5 настоящего договора.

В состав общего имущества в Многоквартирном жилом доме не входят помещения, указанные в пункте 15.3 проектной декларации, указанной в подпункте 1.3.5 настоящего договора.

Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у участников

долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на указанный земельный участок, указанный в пункте 1.2 настоящего договора, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

1.9. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией. Сведения о страховой организации и о договоре страхования содержатся в проектной декларации, указанной в подпункте 1.3.4 настоящего договора.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, устанавливается в размере _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта долевого строительства, что составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей (далее – Цена договора).

2.2. Если по данным технического плана Многоквартирного жилого дома или Объекта долевого строительства, изготовленного после окончания строительства, общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от общей приведенной площади, указанной в пункте 1.4 настоящего договора, более чем на 5 (Пять) процентов в большую или меньшую сторону, Цена договора подлежит уточнению исходя из цены за один квадратный метр, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной на основании технического плана.

В иных случаях Цена договора изменению не подлежит.

2.3. Цена договора включает в себя стоимость работ по строительству Объекта долевого строительства, а также вознаграждение Застройщика, которое в составе Цены договора составляет 5 (Пять) процентов.

2.4. Цена договора должна быть уплачена Участником долевого строительства посредством безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или посредством внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика не позднее 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

2.5. Застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 5.4 настоящего договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 5.5 настоящего договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет Цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения

указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

2.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 5.6 настоящего договора, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет Цены договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик в соответствии с настоящим договором обязан:

3.1.1. Построить Многоквартирный жилой дом с входящим в его состав Объектом долевого строительства, соответствующим требованиям, указанным в пункте 1.4 настоящего договора;

3.1.2. Получить в установленном действующим законодательством порядке разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2018 г. (планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома);

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по подписываемому сторонами передаточному акту не позднее срока, указанного в пункте 1.5 настоящего договора, при условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязанности, предусмотренной подпунктом 3.2.2 настоящего договора. С согласия Участника долевого строительства Объект долевого строительства может быть передан ему Застройщиком ранее срока, указанного в пункте 1.5 настоящего договора, но при условии, что к моменту передачи Застройщиком было получено разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, а Участником долевого строительства в полном объеме исполнена обязанность, предусмотренная подпунктом 3.2.2 настоящего договора.

Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного пунктом 1.5 срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 8 настоящего договора, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения;

3.1.4. Надлежащим образом исполнять иные свои обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

3.2. Участник долевого строительства в соответствии с настоящим договором обязан:

3.2.1. Совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего договора. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора несет Участник долевого строительства;

3.2.2. Уплатить Застройщику Цену договора в соответствии с разделом 2 настоящего договора;

3.2.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в сроки и в порядке, установленных пунктом 1.5 и подпунктом 3.1.3 настоящего договора. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства несет обязанность по содержанию Объекта долевого строительства, а также риск его случайной гибели или случайного повреждения.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту Застройщик по истечении срока, установленного пунктом 1.5 и подпунктом 3.1.3 настоящего договора для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также обязанность по содержанию Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.2.4. Надлежащим образом исполнять иные свои обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного пунктом 1.5 настоящего договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства 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 долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4.2. В случае нарушения установленных настоящим договором сроков внесения платежей в счет Цены договора участник долевого строительства 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.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, в случае, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора, и которую стороны не могли предвидеть или предотвратить (наводнения, землетрясения, военные действия, террористические акты и т.п.).

4.4. В случаях нарушений сторонами своих обязательств, ответственность за которые прямо не предусмотрена настоящим договором, такая ответственность наступает в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

5. Действие договора

5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации органом, уполномоченным на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

Действие настоящего договора распространяется на отношения сторон, возникшие с момента подписания сторонами настоящего договора.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается исключительно с согласия Застройщика, в период с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Стороны не вправе в одностороннем порядке отказываться от исполнения принятых на себя обязательств и требовать расторжения настоящего договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

5.4.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный пунктом 1.5 настоящего договора срок передачи такого объекта на два месяца;

5.4.2. В иных установленных федеральным законом случаях.

5.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

5.5.1. Прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный пунктом 1.5 настоящего договора срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

5.5.2. В иных установленных федеральным законом случаях.

5.6. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 5.7 настоящего договора.

В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 5.7 настоящего договора.

5.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора, предусмотренных пунктом 5.6 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном подпунктом 3.1.3 настоящего договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с пунктом 5.8 настоящего договора.

5.8. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры, возникающие между сторонами по поводу неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего договора, подлежат разрешению в суде в порядке,

_____/Хоменко С. В./

_____/_____/

установленном действующим законодательством.

7. Заключительные положения

7.1. Отношения сторон, прямо не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, а также иным законодательством, действующим на территории Российской Федерации.

7.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах стороны обязаны письменно извещать друг друга не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента соответствующих изменений.

7.3. Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обязательства, не предусмотренные настоящим договором, либо предусматривающая изменение обязательств, предусмотренных настоящим договором, считается действительной, если она облечена в письменную форму и зарегистрирована в установленном законом порядке.

7.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен со всеми документами, указанными в пункте 1.3 настоящего договора, а также документами, указанными в части 2 статьи 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает Застройщику согласие на внесение изменений в проектную документацию, а также в проектную декларацию в части, не затрагивающей Объекта долевого строительства, а также дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных.

7.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два из которых предназначены для сторон, а третий – для органа, уполномоченного на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. Адреса и другие реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Первое жилье»
 Место нахождения: 630052, г. Новосибирск, Толмачевское шоссе, дом 47а,
 корпус 3, кабинет 20

Тел. _____, e-mail: _____

ОГРН 1165476079933, ИНН 5404031395

р/с 40702810123000004213 в Филиале «Новосибирский» АО «Альфа-Банк»,

г. Новосибирск, БИК 045004774, к/с 30101810600000000774

Участник долевого строительства: гражданин Российской Федерации

_____ 19__ года рождения

Зарегистрирован по адресу: г. _____, ул. _____, дом _____, кв. ____

Паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ № _____

выдан _____ г. _____, код подразделения ____ - ____

9. Подписи уполномоченных лиц

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/Хоменко С. В./

_____/_____/

_____/Хоменко С. В./

_____/_____/

**План Объекта долевого строительства
на плане соответствующего этажа Многоквартирного жилого дома**

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома

Вид: многоквартирный дом

Назначение: жилое

Этажность: 20

Общая площадь: 11261,62 кв.м

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие) с утепленным вентилируемым фасадом

Материал перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: А+

Сейсмостойкость: здание принято по карте А массовое строительство (6 баллов)

Основные характеристики Объекта долевого строительства

Наименование: квартира

Назначение: жилое помещение

Этаж: ____

Условный номер: ____

количество комнат: ____

общая площадь (без учета лоджий и балконов): ____ кв.м

в том числе:

комната 1 – ____ кв.м

помещения вспомогательного использования:

кухня – ____ кв.м

туалет – ____ кв.м

передняя – ____ кв.м

площадь лоджий (с коэффициентом 0,5): ____ кв.м

площадь балконов (с коэффициентом 0,3): ____ кв.м

общая приведенная площадь [общая площадь (без учета лоджий и балконов) + площадь лоджий (с коэффициентом 0,5) + площадь балконов (с коэффициентом 0,3)]:
____ кв.м

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/Хоменко С. В./

_____/_____/

_____ /Хоменко С. В./ _____ /_____/

_____ /Хоменко С. В./ _____ /_____/