

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

Город Ижевск, Удмуртская республика.

_____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью "СтройИнвестГрупп", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Лысенко Василия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и, _____, именуемый в дальнейшем «Участник» (т.е. участник долевого строительства), паспорт: _____, действующий в своих интересах, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Юридические основания к заключению Договора

- 1.1. При заключении договора стороны руководствовались:
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
 - Законом РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
 - Разрешением № 18-RU18303000-541-2016 от 30.09.2016г. выданным Администрацией г. Ижевска в лице Главного управления Архитектуры и градостроительства;
 - Проектной декларацией от 10.01.2017г. на строительство Многоквартирного 14-ти этажного жилого дома с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: гор. Ижевск, ул. Нагорная, 30 со всеми изменениями к ней.

2. Предмет договора

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный 14-ти этажный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже по адресу: гор. Ижевск, ул. Нагорная, 30** (далее – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 2.2. Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 18:26:041299:105, площадью 1814 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 03.03.2015г.
- 2.3. При подписании настоящего Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Жилого дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Жилого дома. Участнику понятно содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по Жилому дому размещены на официальном сайте Застройщика в сети интернет.
- 2.4. Жилой дом обладает следующими основными характеристиками:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	16
Общая площадь объекта	5 928,9
Материал каркаса	Монолитный железобетонный
Материал наружных стен	Кирпич, керамические камни, блоки
Класс энергоэффективности	C (повышенный)
Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

- 2.5. **Объект долевого строительства – структурно обособленное жилое помещение** в Жилом доме, имеющее следующие проектные параметры и характеристики:

Проектный номер квартиры	
Этаж	
Количество комнат	
Жилая площадь *, м ²	
Общая площадь **, м ²	
Общая приведенная площадь ***, м ² в том числе:	
– Площадь прихожей, м ²	
– Площадь кухни, м ²	
– Площадь комнат, м ²	
– Площадь санузла, м ²	
– Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5), м ²	

* «Жилая площадь» - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

** «Общая площадь» - сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий/балконов.

*** «Общая приведенная площадь» - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Жилого дома и межквартирных стен. Площади коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства не входят.

- 2.6. Проектная площадь Объекта долевого строительства указана сторонами в Платежном документе (выкопировка из Проектной документации). Указанный План является Приложением № 1 к настоящему Договору.
- 2.7. При заключении настоящего Договора площадь и номер Объекта долевого строительства Участника, указанные в пункте 2.4. настоящего Договора, определяются проектной документацией и могут измениться по окончании строительства, что определяется по результатам обмеров органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, после окончания строительства Жилого дома.
- Стороны допускают возможное расхождение фактической площади Объекта долевого строительства по окончании строительства, установленной по результатам технической инвентаризации, в пределах 3 % по сравнению с указанной в пункте 2.4. настоящего Договора общей приведенной площадью. При этом если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от общей приведенной площади не более чем на 3 % как в большую, так и в меньшую сторону, перерасчет цены настоящего Договора не производится. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от общей приведенной площади более чем на 3 % как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет цены настоящего договора с выплатой разницы стоимости путем доплаты или возврата денежных средств на основании письменного требования заинтересованной стороны.
- 2.8. Подписание настоящего Договора Участник даёт Застройщику свое согласие на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Жилого дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.
- 2.9. Передача Участнику Объекта долевого строительства осуществляется без чистовой отделки, т.е. в настоящий Договор не включается выполнение следующих работ, а также используемых при их проведении оборудования и материалов: устройство чистых полов, оклейка стен обоями, покрасочные, малярные работы стен и потолка, установка электрических (газовых) плит, внутренняя разводка водопровода от заглушки после счетчиков, внутренняя разводка канализации от заглушки после выпуска от главного стояка, установка сантехнического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки), установка межкомнатных дверных блоков, и др. Указанные работы производятся (материалы и оборудование приобретаются) Участником самостоятельно, за свой счет.

3. Цена договора и порядок оплаты

- 3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (т.е. цена настоящего Договора) составляет сумму в размере _____.
- 3.2. В цену договора входят суммы возмещения всех затрат, необходимых для создания Объекта долевого строительства в составе Жилого дома, в т.ч. коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, пропорционально доле участия Участника, а также стоимость оплаты услуг Застройщика, которая составляет 3% от цены настоящего Договора.
- 3.3. Сумма экономии при строительстве Жилого дома (разница между суммой средств, полученной от Участников, и фактическими затратами на строительство), которая, в случае ее образования по окончании строительства, является дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.
- 3.4. Участник обязуется произвести полную оплату цены Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика частично за счет собственных средств и частично за счет средств банковского кредита, предоставляемого Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее по тексту Банк) на основании Кредитного договора. При этом подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов и справок, подтверждающих факт перечисления указанных средств на расчетный счет Застройщика.
- Денежные средства зачисляются на счет Застройщика в следующем порядке:
- Первый платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек вносится Участником на расчетный счет Застройщика № 40702810310000092746 в АО "Тинькофф Банк" г. Москва, БИК 044525974, к/с 30101810145250000974 за счет собственных средств не позднее пяти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- Второй платеж в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником за счет кредитных средств, предоставленных ПАО Сбербанк, по кредитному договору № _____ от _____.2017 года, заключенному в городе Ижевске Удмуртской Республики, на расчетный счет Застройщика № 40702810310000092746 в АО "Тинькофф Банк" г. Москва, БИК 044525974, к/с 30101810145250000974 в течение двух банковских дней, считая с даты фактического получения Участником кредита, но не позднее 20 дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.5. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, исключительно для целей, связанных со строительством (созданием) Жилого дома в соответствии с проектной документацией (в т.ч. погашение займов, кредитов, процентов по ним и иные платежи).
- 3.6. Цена договора (объем финансирования), указанная в п.3.1. настоящего Договора, является окончательной и не подлежит изменению, за исключением случаев, когда стороны имеют договоренности об изменении цены, оформленные дополнительным соглашением к настоящему договору, либо уточнения цены в случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации по окончании строительства будет больше или меньше общей приведенной площади, указанной в пункте 2.4. настоящего Договора, более чем на 3%.
- 3.7. В случае внесения денежных средств по настоящему Договору Участник в платежных документах обязан сослаться на настоящий Договор. При указании Участником в платежных документах иного основания платежа, Участник несет ответственность за возможные финансовые потери, включая налоговые платежи.
- 3.8. Участник уведомлен о недопустимости оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления. В случае оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Участником до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника возмещения причиненных этим убытков

4. Права и обязанности Сторон:

4.1. Обязанности Застройщика:

- 4.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, непосредственно на строительство Жилого дома и в соответствии с проектной документацией (в т.ч. на погашение займов, кредитов, процентов по ним).
- 4.1.2. Обеспечить финансирование строительных и иных работ по Жилому дому в целом за счет средств, находящихся в его распоряжении, в том числе и переданных Участником на условиях настоящего Договора, и в соответствии с проектной документацией, в установленные сроки.
- 4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с проектной декларацией и изменениями к ней в срок не превышающий IV квартал 2018г.
- 4.1.4. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику в состоянии, предусмотренном настоящим Договором и проектной документацией по Акту приема-передачи в течение 90-ти дней с даты получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору.
- 4.1.5. Одновременно с передачей Участнику Объекта долевого строительства Застройщик передаёт Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо-, электроснабжения.

4.2. Обязанности Участника:

- 4.2.1. С момента подписания настоящего договора принять на себя права и обязанности по оплате цены настоящего Договора, для чего без какого-либо дополнительного (письменного или устного) требования об этом со Стороны Застройщика обязуется вносить денежные средства в объемах и сроки, предусмотренные п.3.4. настоящего Договора по указанным Застройщиком реквизитам.
- 4.2.2. До подписания Акта приема-передачи произвести все взаиморасчеты с Застройщиком согласно п. 3.4. настоящего Договора.
- 4.2.3. С момента принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи самостоятельно и за свой счет нести расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома (в т.ч. коммунальные услуги, расходы на содержание и др.), устранять произошедшие не по вине Застройщика аварии и их последствия. С момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик не несет перед Участником никаких обязательств, связанных с текущей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства и Жилого дома.
- 4.2.4. С момента принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи самостоятельно заключать договоры на оказание услуг по содержанию общего имущества Жилого дома и возмещение эксплуатационных расходов.
- 4.2.5. В случае если соответствующие расходы в части, относящейся к Объекту долевого строительства, будут предъявлены эксплуатирующей организацией Застройщику, в связи с не оформлением Участником договоров, указанных в п.4.2.3. Договора, возместить Застройщику указанные расходы в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего требования.
- 4.2.6. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, банковских реквизитов и других сведений, способных повлиять на выполнение Сторонами обязательств по Договору.
- 4.2.7. Принять по Акту приема-передачи от Застройщика Объект долевого строительства.
- 4.2.8. Уступка Участником прав требования Объекта долевого строительства, являющимся предметом настоящего Договора, третьим лицам допускается с получением обязательного письменного согласия Застройщика и только после уплаты Участником цены договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе:

- 4.3.1. Самостоятельно совершать все действия, необходимые для выполнения обязательств по настоящему Договору, совершать любые необходимые сделки, в т.ч. связанные с привлечением денежных средств для строительства Жилого дома.
- 4.3.2. Без уведомления Участника вносить изменения в проектную документацию, в т.ч. архитектурные, структурные изменения, а также заменить предусмотренные строительные материалы и оборудование, на другие, при условии, что по завершении строительства Жилой дом и Объект долевого строительства будут соответствовать назначению их использования.

4.4. Участник вправе:

- 4.4.1. Отказаться от приемки Объекта долевого строительства в случае обнаружения таких отступлений от условий Договора, которые исключают возможность использования Объекта долевого строительства по назначению и не могут быть устранены.

5. Оформление собственности

- 5.1. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
- 5.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства являются настоящий Договор, Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, а также документы, подтверждающие факт постройки (создания) Жилого дома, а именно: Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 5.3. Передача и оформление Объекта долевого строительства в собственность Участника происходит при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.
- 5.4. Передача Участнику Объекта долевого строительства производится по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами; либо, в случаях, предусмотренных законодательством РФ – по одностороннему Акту, подписанному Застройщиком.

6. Возникновение залога имущественных прав

- 6.1. На основании заключаемого Участником с Банком в обеспечение исполнения своих обязательств по Кредитному договору Договора залога имущественных прав по Договору, права Участника по настоящему Договору на Объект долевого строительства считаются находящимися в залоге у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от

16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Застройщик обязуется не совершать уступки или не передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору, не отчуждать, не обременять, в т.ч. в последующий залог, какими-либо иными обязательствами без предварительного письменного согласия Банка.

Участник обязуется не совершать уступки или не передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору, не отчуждать, не обременять, в т.ч. в последующий залог, какими-либо иными обязательствами без предварительного письменного согласия Банка.

6.3. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства Участник обязан передать его в залог Банку в соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем по данному залогу является Публичное акционерное общество «Сбербанк России» в лице Удмуртского отделения №8618, зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 20 июня 1991г. № 1481, основной государственный регистрационный номер 1027700132195, дата внесения записи 16 августа 2002 г., юридический адрес: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 426000, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Красная, д.105. Права залогодержателя удостоверяются Закладной одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника.

6.4. В случае расторжения Договора по любым основаниям:

– собственные денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату части денежного взноса в соответствии с пунктом п. 3.4. настоящего Договора, Участник поручает Застройщику перечислить на рублевый счет Участника по вкладу, работающему в режиме «до востребования»;

– при условии оплаты Участником второй части денежного взноса в соответствии с пунктом п. 3.4. настоящего Договора, за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник поручает Застройщику в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора перечислить указанную сумму денежного взноса, на счет Банка (номер счета и реквизиты предоставляются Застройщику Банком письменно) в счет исполнения Участником обязательств по Кредитному договору, заключенному с Банком.

6.5. Настоящим Стороны подтверждают, что настоящий Договор является основным и единственным документом, в соответствии с которым Участник даёт Застройщику поручение, а у Застройщика возникает соответствующее право и обязанность произвести перечисление суммы денежных взносов по Договору в порядке, определенном п. 6.4. настоящего Договора в случае расторжения Договора по любым основаниям, кроме случая досрочного погашения кредита.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.3. Возникающие дополнительные расходы (коммунальные услуги, расходы по обновлению документов и т.п.), вызванные ненадлежащим исполнением своих обязательств, оплачивает виновная Сторона.

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику по настоящему договору обеспечивается генеральным договором № ГОЗ-75-0629/16 от 30.11.2016г. страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенного с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ». Условия страхования определяются правилами страхования, размещенными на сайте ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»» <http://www.respect-polis.ru/>.

7.5. Участник ознакомлен с правилами и условиями страхования, получил сведения о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика.

7.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Неурегулированные споры подлежат рассмотрению в суде в установленном законом порядке.

8. Срок действия и досрочное расторжение договора

8.1. Договор вступает в силу и становится обязательным для Сторон с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых обязательств.

8.2. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной законодательством РФ и Договором.

8.3. В случаях, предусмотренных законодательством (неисполнения или ненадлежащего исполнения какой-либо из сторон своих обязательств по настоящему Договору), другая сторона имеет право на расторжение Договора в установленном законодательством порядке.

9. Дополнительные условия

9.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологические и инженерные оборудования, входящие в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

9.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

9.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора в части финансирования, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению, как в период действия Договора, так и в течение 3-х лет с момента его прекращения, за исключением случаев, когда стороны обязаны сообщать данную информацию согласно законодательству.

9.4. В случае если после заключения Договора требования законодательства, регулирующего отношения, будут изменены,

Стороны обязуются привести условия Договора в соответствие требованиям законодательства, без ущемления прав сторон.

10. Прочие условия

- 10.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 10.2. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
- 10.3. Настоящий договор становится обязательным для сторон с момента его подписания, считается заключенным с момента государственной регистрации. Действие настоящего Договора распространяется на отношения сторон, возникшие с момента его подписания.
- 10.4. Настоящий Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации за счет обеих Сторон в равной степени. Государственной регистрации подлежит также возникновение права собственности Участника на Объект долевого строительства после создания Жилого дома.
- 10.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах – по одному для каждой из Сторон, третий – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.
- 10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.
- 10.7. На момент подписания договор имеет:

Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «СтройИнвестГрупп»

Юридический адрес: 426053, УР, г. Ижевск, ул. Ворошилова, 37 А, оф. № 6;

ИНН 1840032987, КПП 184001001, ОГРН 1141840010355

Расчетный счет № 40702810310000092746 в АО

"Тинькофф Банк" г. Москва, БИК 044525974, к/с

30101810145250000974

Тел. (3412) 46-46-69

Участник:

Директор

_____ /В.В. Лысенко/

_____ / _____ /

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Подписи сторон:
