

Договор участия в долевом строительстве
№ 140А/9-__

г. Улан-Удэ

«__» _____ 2018 г.

ООО «СмитИнвест», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице исполнительного директора Цыденова Ильи Аркадьевича, действующего на основании доверенности, выданной Гончаровой Мариной Сергеевной, временно исполняющей обязанности Мархаевой Ирины Николаевны, нотариуса Улан-Удэнского нотариального округа, зарегистрированной в реестре за номером 1-856 от 19.03.2016 г., с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 30.12.2004 N 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по адресу: **Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, 140А квартал**, кадастровый номер 03:24:032002:1358, «Многоквартирный жилой дом», общей площадью 3110,5 кв.м. (Блок А), с проектными характеристиками, описанными в п. 1.4. настоящего договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Земельный участок, общей площадью 8776 кв.м, разрешенное использование/назначение-«Для строительства разноэтажной жилой застройки с объектами соцкультбыта», принадлежит Застройщику на основании права аренды на земельный участок подтверждается договором о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности от 03 февраля 2016г. № 16. Кадастровый номер земельного участка 03:24:032002:1358

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

-разрешения на строительство № 04-302000-404-2016 от 14 декабря 2016 г. выданного Комитетом по строительству Администрации г. Улан-Удэ;

- Проектной декларации опубликованной на сайте <http://www.smit-invest.ru/> от 14.12.2016 г.

1.3. Генеральным проектировщиком – разработчиком проектно-сметной документации является ООО «Архитектурная студия»;

1.4. Объектом долевого строительства является квартира, на -м этаже, строительный номер дома № № 9 (блок А) строительный номер квартиры № . Общей площадью по проекту кв. м., в том числе: площадь квартиры кв.м.; площадь балконов кв.м. (с применением к ним нормативно установленного понижающего коэффициента – *0,3)

Технические характеристики объекта:

Основная конструктивная схема здания – Рамно-связевый железобетонный каркас с вертикальными железобетонными диафрагмами.

Фундамент – Отдельно-стоящие столбчатые, под стены подвала и под диафрагмы – монолитные ленточные.

Стены наружные – выше отметки 0.000 многослойные: внутренняя стена из кирпича толщиной 250 мм с утеплением пенополистирольными плитами толщиной 200 мм с наружным слоем облицовочным кирпичом толщиной 120 мм.

Перекрытие здания – монолитные, железобетонные.

Перегородки:

- межквартирные – армокирпичные;
- межкомнатные (санузлов) – армокирпичные;
- межкомнатные – гипсокартонные.

Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки.

Кровля – плоская многослойная из наплаваемых материалов,

Окна – из пятикамерного ПВХ профиля, с двухкамерным остеклением, с водоотливом.

Двери входные квартирные и наружные подъездные – металлические стандартные.

Полы – в местах общего пользования и на лестничных площадках керамическая плитка.

Электропроводка и осветительная сеть – магистральная разводка с установкой индивидуальных приборов учета, от магистральных сетей групповая кабельная сеть внутри жилых помещений.

Отопление – от магистральных сетей, по стоякам, с биметаллическими отопительными приборами, с установкой индивидуальных узлов учета

Система горячего и холодного водоснабжения, канализации – от магистральных сетей, без внутриквартирной разводки и установки санфаянса, с установкой индивидуальных водосчетчиков.

4.2.4. Уведомить застройщика в случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.2.5. Нести все необходимые расходы по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

4.2.6. В течение 2 (двух) месяцев с момента подписания акта приема-передачи подать документы для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере **одной сто пятидесятой ставки рефинансирования** Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6. Уступка прав по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. О переходе прав настоящему договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика в 10-дневный срок. Уступку права одновременно с переводом долга на третье лицо Участник долевого строительства вправе осуществлять только с согласия Застройщика.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение Октябрьского районного суда г. Улан-Удэ.

7.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде.

Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.5. С момента регистрации настоящего договора земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего договора находится в залоге у Участника долевого строительства.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Участник долевого строительстве вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

8.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого участника сделки и четвертый экземпляр – для хранения в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Бурятия.

К настоящему договору прилагается и является его неотъемлемой частью план создаваемого объекта долевого строительства.

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ООО «СмитИнвест»

Юридический адрес: 670045, г. Улан-Удэ, ул. Хахалова д.2а

ИНН 0326514530 КПП 032601001

ОГРН 1130327009559

р/с **40702810915030000632**

в ФИЛИАЛ ПАО БАНК ВТБ В Г. КРАСНОЯРСКЕ

к/с 30101810200000000777

БИК 040407777

Исполнительный директор

_____ / **И.А. Цыденов** /

Участник долевого строительства

_____ / _____ /