

Договор участия в долевом строительстве

№ ____/____/____

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 _____ от _____ 20__ 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" от 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, _____ квартал**, кадастровый номер _____, «Многokвартирный жилой ___-этажный дом», общей площадью _____ кв.м. (Блок ____), 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 _____ кв.м, разрешенное использование/назначение-«Для строительства многоквартирных жилых домов», принадлежит Застройщику на основании права аренды на земельный участок подтверждается договором уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Республики Бурятия от _____ 20__ г. заключенного _____ 20__ г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия _____ 20__ г. № _____/

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

-разрешения на строительство № _____/от _____ 20__ г. выданного Комитетом по строительству Администрации г. Улан-Удэ;

- Проектной декларации опубликованной на сайте <http://www.smit-invest.ru/> от 03 августа 2017 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 № _____ строительный номер квартиры № _____.** **Общей площадью по проекту _____ кв. м**

Технические характеристики объекта:

Класс энергетической эффективности – высокий, класс В.

Сейсмичность – 8 баллов

Основная конструктивная схема здания – жесткая с продольными несущими стенами из кирпичной кладки с комплексными включениями из монолитного железобетона – рама, заменяющая продольную стену и монолитные сердечники.

Фундамент – монолитные железобетонные ленточные.

Стены наружные – выше отметки 0.000 многослойные: внутренняя стена из кирпича толщиной 380 мм с утеплением пенополистирольными плитами толщиной 200 мм с наружным слоем облицовочным кирпичом толщиной 120 мм.

Перекрытие здания – сборные из многопустотных железобетонных плит.

Перегородки:

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

Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки.

Кровля – профилированный лист по стропильной системе,

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, двухтрубная, с вертикальными стояками и поквартирной разводкой, 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. Строительство жилого дома осуществляется без чистовой отделки и установки инженерного оборудования.

Проектной документацией на строительство вышеуказанного жилого дома **предусмотрены:**

- установка оконных блоков из ПВХ профилей, установка входной двери в помещение, электросчетчика, счетчика учета тепла, радиаторов отопления;
- установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, выдача пожарных извещателей,
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации, разводка электропроводки.

не предусмотрены:

- чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных изделий под окраску и оклейку обоями, окраска или оклейка обоями стен и потолков, стяжка и устройство полов, установка внутренних дверей, устройство внутренних откосов и подоконников.
- установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в т.ч. трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации, пожарной сигнализации; розеток, выключателей (в т.ч. устройство отверстий для них), патронов, электроплит, дверных звонков и устройство отверстий для них.

Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1).

Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится объект долевого строительства, и получения разрешения на его эксплуатацию. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным технической инвентаризации.

1.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере _____ (_____ **рублей 00 копеек**), в порядке и в сроки, установленные [разделом 2](#) настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства в собственность. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____ **рублей 00 копеек**).

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНИП не позднее 1 квартала 2018 г. и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев. Застройщик имеет право в одностороннем порядке с момента уведомления дольщика перенести срок сдачи в эксплуатацию объект, но не более чем на 3 мес. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства и выполнение обязательств перед Участником долевого строительства по передаче Объекта долевого строительства.

1.7. Срок принятия Объекта - не позднее 15 календарных дней с даты уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о необходимости принять объект по передаточному акту.

1.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в указанный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта застройщик по истечении 15 календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Источниками оплаты приобретаемого имущества являются:

2.1.1. Собственные средства Участника долевого строительства в размере: _____ (_____ **рублей) 00 копеек**.

2.1.2. Для участия в долевом строительстве объекта недвижимости ПАО «Сбербанк» в лице Бурятского отделения № _____ Сбербанка России (далее по тексту – *Банк*)
Местонахождение: _____ *Почтовый адрес:* Бурятское отделение _____
ИНН _____, КПП _____ 1. Корреспондентский счет № _____; БИК _____ предоставляет Участнику долевого строительства целевой кредит в сумме _____ (_____ **рублей**) 00 копеек. Передача кредитных средств осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кредитные средства передаются Участником долевого строительства Застройщику в течение _____ дней с момента перечисления их Банком на счет Участника долевого строительства по вкладу, действующему в режиме «до востребования» № _____, открытому в филиале Банка № _____ / _____.

2.1.3. Права требования Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору в силу закона находятся в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору, где залогодержателем является Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

В соответствии со ст. 77 ФЗ от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (зalog недвижимости)» Объект долевого строительства в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по кредитному договору, где залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, как организация, предоставившая Участнику долевого строительства кредит на участие в долевом строительстве, а залогодателем, соответственно, - Участник долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору.

Право Банка на залог построенного Объекта долевого строительства, зарегистрированного в установленном законом порядке, удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Российской Федерации Участником долевого строительства.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, определенный в [п.1.5.](#) договора, является фиксированным на все время строительства и не подлежит изменению, в случае своевременного внесения платежей согласно с п. 2.1. настоящего Договора.

2.3. Стоимость квартиры может измениться в случае, если фактическая площадь квартиры по результатам технической инвентаризации изменится более чем на 1,5%.

2.3.1. В этом случае если площадь квартиры увеличивается более чем на 1,5% Участник долевого строительства обязан внести разницу из расчета стоимости одного квадратного метра установленного в п.1.5 настоящего договора;

2.3.2. Если площадь квартиры уменьшается более чем на 1,5% Застройщик обязан возместить Участнику долевого строительства разницу исходя из расчета стоимости квадратного метра, указанной в п. 1.5. настоящего договора.

2.4. В случае несвоевременного внесения платежей по настоящему договору более чем на 1 месяц, от сроков, установленных п. 2.1, настоящего Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость квартиры, согласно действующего прайс-листа.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в [пункте 1.4.](#) договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (три) года.

3.4. Застройщик не несет ответственности 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.

3.5. Способ обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве:

1) залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в редакции Федерального закона от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ;

2) поручительство банка в порядке, установленном статьей 15.1 настоящего Федерального закона;

3) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 настоящего Федерального закона.

3.5.1 Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №

№ _____ . Страховщик: Общество с ограниченной ответственностью «Проминстрах».

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный [пунктом 1.6.](#) договора, по акту приема - передачи.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и равно с ним связанного права собственности на общее имущество.

4.1.5. Передать Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, и пригодный к использованию в соответствии с назначением.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок установленный договором принять Объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. Оплатить счета коммунальным и эксплуатирующими организациям, предъявленным Участнику долевого строительства за период с момента подписания им акта приема-передачи Объекта долевого строительства вне зависимости от факта использования и/или оформления Объекта долевого строительства в собственность.

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 стотридцатой 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. Систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

8.4. 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.

8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий 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

БИК 048142604

Кор/сч 30101810400000000604

Расч/сч 40702810309160001709

БУРЯТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8601 ПАО СБЕРБАНК Г. УЛАН-УДЭ

Исполнительный директор

_____ /И.А. Цыденов/

Участник долевого строительства

_____ /_____ /