

**Договор участия в долевом строительстве
№ 140А/12-**

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

гр.

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, 140А квартал**, кадастровый номер 03:24:032002:1360, «Многоквартирный жилой дом №12 в 140А квартале Октябрьского района г. Улан-Удэ», количеством этажей – 11, в т.ч. 9 – надземных жилых этажей, 2 – подземных нежилых этажа. Общей площадью 10757,86 кв.м., 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 2581 кв.м, разрешенное использование/назначение-«для строительства разноэтажной жилой застройки с объектами соцкультбыта», принадлежит Застройщику на основании права аренды на земельный участок подтверждается договором аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 17 от 03 февраля 2016г.. Кадастровый номер земельного участка 03:24:032002:1360

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

-разрешения на строительство № 04-302000-82-2018 от 14 февраля 2018 г. выданного Комитетом по строительству Администрации г. Улан-Удэ;

- Проектной декларации опубликованной на сайте <http://www.smit-invest.ru/> от 07.03.2018 г.

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

1.4. Объектом долевого строительства является **квартира, на -м этаже, строительный номер дома - № 12, 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=----- кв.м)**

Технические характеристики объекта:

Класс энергетической эффективности – Высокий , класс В .

Сейсмостойкость – 8 баллов

Материал поэтажных перекрытий монолитный железобетон

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 экструдированными 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.

Крыша – Деревянная, стропильной системы, с покрытием металлочерепицей

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

Двери входные квартирные – металлические утепленные.

Двери наружные подъездные – металлические стандартные.

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

Электроразводка 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.

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,
- установка приборов учета расхода тепла, электроэнергии, горячей и холодной воды;
- установка радиаторов отопления;
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации, разводка электропроводки;
- пожарные извещатели, устройства внутриквартирного пожаротушения "Роса", термо-регуляторы и оголовки клапанов КИВ выдаются Участнику долевого строительства и устанавливаются им самостоятельно;

не предусмотрены:

- чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных конструкций 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 _____ 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 _____

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 4 квартала 2019 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 Подрядчиком 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. Денежные средства _____ в _____ сумме

_____ ,
оплачивается Участниками долевого строительства за счет собственных средств в день регистрации настоящего договора.

2.1.2. Для участия в долевом строительстве объекта недвижимости ПАО «Сбербанк» в лице Бурятского отделения №8601 Сбербанка России (далее по тексту –*Банк*) *Местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: Бурятское отделение №8601 Сбербанка России 670031 г.Улан-Удэ, ул.*

Терешковой, 3 «б». ИНН 7707083893, КПП 032302001. Корреспондентский счет № 30101810400000000604 в ГРКЦ НБ РБ Банк России г. Улан-Удэ; БИК 048142604) предоставляет Участнику долевого строительства целевой кредит в сумме _____ (_____).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

2.1.2.1. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: ООО «СмитИнвест», ИНН 0326514530, КПП 032601001, р/с 40702810309160001709, в БУРЯТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8601 ПАО СБЕРБАНК Г. УЛАН-УДЭ, к/с 30101810400000000604, БИК 048142604, e-mail: smitinv@yandex.ru

2.1.2.2. Оплата цены договора в размере _____ (_____) рублей производится путем открытия Участником долевого строительства безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива в _____ за счёт собственных средств в течение _____ дней с момента подписания настоящего договора.

Оплата аккредитива осуществляется путем перевода денежных средств с аккредитивного счета на расчетный счет в _____ по следующим реквизитам: Банк получателя: _____; БИК Банка получателя: _____; корреспондентский счет Банка получателя: _____; расчетный счет получателя: _____.

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (указать реквизиты) (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____, заключенным в городе _____ « » 2018 г. (далее – Кредитный договор) между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.1.2.3. Расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк.

Исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

Условием исполнения аккредитива является представление Застройщиком ПАО Сбербанк /получение ПАО Сбербанк нотариально заверенной копии/оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке с отметкой о залоге прав требования в пользу ПАО Сбербанк.

2.1.2.4. - Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (перечисление 2 транша не позднее 24 месяцев с даты выдачи первого транша и до подписания передаточного акта), но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта и не позднее _____. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.2.2. 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, не позднее 5 банковских дней с даты уведомления о проведении инвентаризации;

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 продавец 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, если иного не указано в гарантийном талоне/паспорте/сертификате или ином документе от поставщика или производителя оборудования.

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) Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается в соответствии с 214-ФЗ ст. 21 ч.1 пп.11 и ст. 23.2. за счет Обязательных отчислений (взносов) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства.

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. Нессти 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 ненадлежаще 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 службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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 40702810309160001709

в БУРЯТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8601 ПАО СБЕРБАНК Г. УЛАН-УДЭ

к/с 30101810400000000604

БИК 048142604

Исполнительный директор _____ / **И.А. Цыденов** /

Участник долевого строительства _____ / _____ /