

# ДОГОВОР

## участия в долевом строительстве № ПЖ -

г.Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ВОЛХОВСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «ЗАСТРОЙЩИК», в лице генерального директора Мелехина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **ФИО (обязательно указать СНИЛС физ.лица)**, именуемый в дальнейшем «УЧАСТНИК», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом РФ «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 г. № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц **построить (создать) многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Немировича-Данченко, 2а стр. ( с 31.08.2015г. Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Немировича-Данченко, 2б )** (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

1.2. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **54:35:063610:455**, принадлежащем Застройщику на праве аренды, местоположение: Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко (Договор аренды земельного участка № 120302т от 27.02.2015 г., зарегистрированного 23.04.2015 г. Управлением Федеральной регистрационной службы по Новосибирской области за № 54-54/001-54/001/515/2015-749/1).

1.3. Проектная декларация размещена на сайте [www.stroyinvest-k.ru](http://www.stroyinvest-k.ru) во всемирной сети Интернет.

### 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

#### 2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Осуществить строительство Объекта в объёме, предусмотренном проектно-сметной документацией. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2017 года.

2.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, технических документов на Объект передать в собственность Участнику по двустороннему Акту приема-передачи объект долевого строительства (в дальнейшем Квартира):

Указана в Приложении №1 к настоящему договору	Этаж	Площадь Квартиры (без учета балконов), кв.м.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,5), кв.м.	Расчетная площадь Квартиры (с балконами с коэффициентом 0,5), кв.м.
х комнатная квартира № хх (строительный)				

По соглашению сторон, в целях настоящего Договора, под площадью Квартиры, передаваемой Участнику, понимается площадь всех помещений, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, в том числе: площадь комнат, коридоров, кухни, ванной, туалета, ниш, кладовых и т.д.

Площадь Квартиры является проектной и может быть уточнена после замеров уполномоченной организацией.

Под расчетной площадью Квартиры понимается сумма площади Квартиры и площади балконов (с коэффициентом 0,5).

Одновременно с передачей Квартиры, Участнику передается доля в праве общей долевой собственности на общее имущество, согласно проектной декларации, с учётом п. 6.1. настоящего Договора.

2.1.3. Качество Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительного регламента с выполнением следующих работ:

- монтаж монолитного каркаса, кладка стен из кирпича и лёгких бетонных стен, устройство фасада,
- установка межкомнатных перегородок из пазогребневых плит,
- установка оконных и дверных балконных блоков,
- установка входной двери,
- улучшенная штукатурка кирпичных стен,
- цементная стяжка полов,
- электромонтажные работы (без комплектации электроплитой),
- монтаж системы отопления,
- монтаж трубных стояков системы водопровода и канализации без внутренней разводки и комплектации, без установки сантехнического оборудования.

За исключением выполнения следующих видов работ:

- покрытие пола – линолеум, керамическая плитка;
- отделка стен – шпаклёвка; окраска;
- отделка межкомнатных перегородок- штукатурка, шпаклевка, окраска;
- отделка потолков – шпаклёвка; окраска;
- установка дверных блоков в Квартире,
- внутренней горизонтальной разводки системы водопровода и канализации и комплектации, установки сантехнического оборудования,
- установки электроплиты.

2.1.4. Уведомить Участника о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и необходимости принятия Квартиры

2.2. Не позднее шести месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участнику по двустороннему Акту приема-передачи Квартиру.

2.3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору перед Участником считаются исполненными после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

#### 2.4. Застройщик имеет право:

2.4.1. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору, третьим лицам.

2.4.2. Не передавать Участнику Квартиру по акту приема передачи до полной ликвидации его задолженности перед Застройщиком, согласно разделу 3 настоящего договора. Удержание Квартиры, являющейся объектом долевого строительства по настоящему Договору, до момента исполнения Участником всех своих обязательств по настоящему Договору, не является просрочкой исполнения обязательств Застройщика перед Участником и не создает ответственности Застройщика.

2.4.3. Вносить изменения в проект (в части не касающейся планировки Квартиры), в том числе вносить изменения в назначение нежилых помещений.

2.4.4. Имеет преимущественное право при совершении Участником уступки прав по настоящему Договору, на заключение договора уступки. Участник обязан за две недели до предполагаемой уступки известить в письменной форме Застройщика о намерении уступить свои права по настоящему Договору. Взимать при каждом переоформлении документов 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей, которые оплачиваются Участником при совершении передачи прав и обязанностей, за исключением случая, когда преимущественным правом воспользуется Застройщик.

2.4.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

#### 2.5. Участник обязуется:

2.5.1. Уплатить обусловленную настоящим Договором цену Квартиры в порядке и размере, указанных в разделе 3 настоящего Договора; 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей в случае уступки прав и обязанностей по настоящему Договору, за исключением случая, когда преимущественным правом воспользуется Застройщик.

2.5.2. В срок, не позднее 10 дней с момента получения уведомления (п.2.1.4), принять по Акту приема-передачи Квартиру, одновременно заключить с организацией, осуществляющей

обслуживание и эксплуатацию Объекта (Управляющей компанией или иной организацией), договор на охрану и оплату эксплуатационных, коммунальных и иных услуг. В случае непринятия Квартиры в установленный срок, Застройщик не несет ответственности за сохранность Квартиры и оплату услуг эксплуатирующей организации, в том числе и коммунальные услуги.

2.5.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения, коммунальные и иные расходы с момента подписания акта приёма-передачи Квартиры (либо по истечению срока предусмотренного п. 2.5.2 настоящего Договора).

2.5.4. Компенсировать затраты на аренду земельного участка (в части Квартиры) с момента подписания акта приёма-передачи до момента оформления права Собственности на Квартиру.

2.5.5. Обеспечивать круглосуточный, безвозмездный доступ к имуществу по п.6.1.

2.5.6. Исполнять другие обязательства, предусмотренные настоящим Договором и законодательством.

#### 2.6. Участник имеет право:

2.6.1. После выполнения своих обязательств по п.3.2. настоящего Договора в полном объеме и до подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, с согласия Застройщика, уступить права требования (перевести долг) по настоящему Договору третьим лицам. В этом случае Участник заключает с Правопреемником Соглашение об уступки права требования (перевода долга) и письменно согласовывает его с Застройщиком. При этом Участник несёт затраты в случае необходимости вносить изменения в страховой полис и (или) договор.

2.6.2. Приступить к отделке Квартиры только после подписания Акта приема- передачи квартиры.

#### 2.7. Участник не имеет право:

2.7.1. Выполнять перепланировку и/или переустройство и/или переоборудование Квартиры, указанной в п.2.1.2. настоящего Договора, до оформления Участником права собственности на указанную Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

2.7.2. Выполнять демонтаж несущих конструктивных элементов.

2.7.3. Препятствовать Застройщику вносить изменения в проект (в части не касающейся планировки Квартиры), в том числе изменять назначение нежилых помещений.

2.8. Застройщик и Участник обязаны своевременно сообщить другой стороне об изменении адреса (месторасположения, местожительства, номеров телефонов). В случае отсутствия уведомления все документы направляются по последнему известному адресу и считаются доставленными.

2.9. Настоящий Договор, Акт приема-передачи Квартиры являются основанием для последующей регистрации Участником своего права собственности на Квартиру. Регистрация права собственности на Квартиру осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет.

### **3. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее - Цена договора) составляет **X XXX XXX рублей**.

Цена Договора идёт на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (в том числе учтены затраты на строительство, технологическое подключение, аренду земельного участка, плату за привлечение и обслуживание кредитных (заёмных) средств, госпошлины, налоги и сборы, проектные работы, услуги технического заказчика, услуги по привлечению Участников долевого строительства, рекламных расходов; страхование гражданской ответственности и перестрахование и т.д., т.п.) и оплату услуг Застройщика в размере 3 % (с учётом всех налогов) от Цены Договора.

3.2. Участник обязуется оплатить Застройщику Цену договора в следующем порядке и сроки:

- xxxxx путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика

-

В случае нарушения сроков оплаты Участник уплачивает Застройщику неустойку из расчёта 1/300 ставки рефинансирования за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа.

Любая оплата по Договору сначала погашает издержки Застройщика по получению задолженности, штрафные санкции, затем начисленные проценты, затем остаток платежа.

Проценты за рассрочку начисляются ежемесячно, при оплате в течение месяца начисляются на дату оплаты.

Последняя выплата начисленных процентов производится в день фактического окончательного погашения Цены договора.

3.3. В случае, если между указанной площадью Квартиры (без учёта балконов) по Договору и площадью Квартиры (без учёта балконов), указанной в техническом паспорте на Объект, выполненного специализированной организацией по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации, разница в большую или в меньшую сторону составляет не более 2% от указанной площади Квартиры (без учёта балконов) по Договору, стороны не предъявляют друг к другу претензий.

3.4. В случае разницы (более 2%), в сторону увеличения, Участник, а также Правопреемник Участника (в случае переуступки), обязан произвести доплату за установленное неоплаченное количество квадратных метров (сверх 2%) площади Квартиры (без учёта балконов) из расчета стоимости одного квадратного метра, полученной путем деления Цены договора на расчётную площадь Квартиры, указанную в п. 2.1.2. настоящего договора. Доплата за изменение площади балконов не производится.

3.5. В случае уменьшения площади Квартиры (без учёта балконов) (более 2%), Застройщик производит возврат за излишне оплаченные квадратные метры (сверх 2%) в течение двух месяцев с момента предъявления Участником технического паспорта на Квартиру, из расчета стоимости одного квадратного метра, полученной путем деления Цены договора на расчётную площадь Квартиры, указанную в п. 2.1.2. настоящего договора. Возврат за изменение площади балконов не производится.

3.6. Обязательства Участника по осуществлению платежей в соответствии с настоящим Договором считаются исполненными, если до наступления определенного Договором срока соответствующая сумма зачислена на расчетный счет Застройщика либо на иной счет, который был указан Участнику Застройщиком.

3.7. Экономия Застройщиком затрат на строительство Объекта, является его собственностью и расходуются им по своему усмотрению.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. При неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5.2. Дополнения и изменения по настоящему Договору возможны только по обоюдному согласию сторон. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору оформляются письменно за подписями уполномоченных представителей сторон и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

5.3. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в установленный Договором срок;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального Закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры.

#### **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Одновременно с возникновением права собственности на Квартиру, у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте за исключением следующего имущества:

-оборудования связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи)-являющегося собственностью оператора связи,

- трансформаторной подстанции;

- дизельная электрическая станция.

6.2. Нарушение Участником пунктов 2.7.1., 2.7.2. настоящего Договора является основанием для досрочного истечения гарантийного срока на объект долевого строительства. При обнаружении Застройщиком нарушений Участником вышеуказанных пунктов, Застройщик составляет акт о выявленных нарушениях, который подписывается представителем Застройщика и представителем эксплуатирующей организации (Управляющей компанией или иной организации, осуществляющей эксплуатацию Объекта). Гарантийный срок на объект долевого строительства прекращается с момента допущения Участником нарушений п. 2.7.1, 2.7.2.

6.3. Участник даёт своё согласие на обработку и предоставление своих персональных данных с целью исполнения настоящего договора, а также государственным, муниципальным органам, органам осуществляющим правосудие, страховой организации. К персональным данным относятся: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, места проживания, номер телефона, адрес электронной почты.

6.4. Инженерные сети от точек врезки в магистральные сети до узлов учёта будут переданы соответствующим организациям.

6.5. Участник уведомлен о том, что Застройщик в качестве обеспечения исполнения обязательств выбрал страхование гражданской ответственности и при подписании настоящего договора Участник ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартир и получил необходимые сведения о страховой организации (ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»).

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Стороны освобождаются полностью или частично от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить.

7.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: землетрясения, наводнения, война, военные действия и маневры, пожары и иные стихийные явления, принятие законов и нормативных актов органами государственной власти как федерального, так и местного уровней, препятствующих выполнению обязательств по Договору, а также любые другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля сторон.

7.3. Все споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются сторонами путем переговоров с учетом взаимных интересов. При не достижении согласия любая сторона вправе обратиться в суд для решения спорного вопроса.

7.4. Гарантийный срок на объект долевого строительства, указанный в п.2.1.2. настоящего Договора составляет 5 лет с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи.

7.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

7.6. Все претензии к Застройщику оформляются в письменной форме и предъявляются Застройщику к рассмотрению.

Приложение №1 – планировка Квартиры, основные характеристика многоквартирного жилого дома.

## 8. ПОЧТОВЫЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «ВОЛХОВСТРОЙ»</b> Юридический адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Зыряновская, 53 Почтовый адрес: 630102, г. Новосибирск, ул. Зыряновская, 53, а/я 110 ИНН/КПП 5404247299/540501001 ОГРН 1055404069566 1) р/с 40702810044050000374 Сибирский банк ПАО «Сбербанк России» г.	<b>Участник:</b> + номер мобильного телефона + адрес e-mail
--	---

Новосибирск к/с 30101810500000000641 БИК 045004641 2) р/с 40702810408000000955 Банк "Левобережный" (ПАО) г. Новосибирск к/с 30101810100000000850 БИК 045004850 Телефоны: 206-01-71, 292-22-27 E-mail: sale@stroyinvest-k.ru	
---	--

**Генеральный**  
**директор** \_\_\_\_\_ **А.В. Мелехин** \_\_\_\_\_

**Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве  
№ ПЖ- от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.**

**Основные характеристики многоквартирного дома**

Назначение	многоквартирный жилой дом
Количество этажей, шт.	19
Общая площадь многоквартирного жилого дома, кв.м.	11 782,5
Материал наружных стен	Наружные стены самонесущие: внутренний слой из керамического кирпича толщиной 250 мм, утеплитель - минераловатные плиты толщиной 150 мм, с последующим оштукатуриванием по сетке
Материал перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	"В" высокий
Сейсмостойкость	6 баллов

**Застройщик**

**Участник**

**Генеральный  
директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Мелехин** \_\_\_\_\_