

Договор участия в долевом строительстве № _____
Российская Федерация, Омская область, город Омск
_____ две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительный менеджмент», юридическое лицо, зарегистрированное 07 апреля 2008 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 12 по Омской области за основным государственным регистрационным номером за основным государственным регистрационным номером 1085543017515, ИНН 5503205003, КПП 550301001, место нахождения: 644043, город Омск, улица Интернациональная, дом 14, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Литвина Александра Владимировича, действующего на основании устава, с одной стороны, и _____

_____, гражданство: Российская Федерация, место рождения: _____ дата рождения: _____ года, пол: _____, место жительства: _____; паспорт _____, выдан _____ код подразделения: _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

руководствуясь Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Гражданским кодексом Российской Федерации,

заключили настоящий договор (далее – «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

1. Основные понятия и определения.

Если иное прямо не предусмотрено в тексте настоящего Договора, то используемые в нем понятия и термины означают следующее:

1.1. **Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Строительный менеджмент»**, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон») для строительства на этом Земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.2. **Разрешение на строительство** – выданное Застройщику Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска в соответствии с требованиями Закона и статьи 51 Градостроительного кодекса РФ разрешение на строительство.

1.3. **Многоквартирный дом** – жилой дом с гаражом-стоянкой по ул. 4-я Северная в Советском административном округе г. Омска по строительному адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, улица 4-я Северная.

1.4. **Объект долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, входящие в состав Многоквартирного дома и подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.5. **Общее имущество** – общие помещения в Многоквартирном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также иное имущество в соответствии с действующим законодательством, принадлежащее на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме.

1.6. **Земельный участок** – участок земли, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома: Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более). Площадь: 2460 кв. м. Адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: здание. Почтовый адрес ориентира: г. Омск, Советский АО, ул. 4-я Северная, д. 6. Кадастровый номер: 55:36:070107:8136.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (долевой взнос) и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.2. Объектом долевого строительства по Договору является квартира № _____, общей площадью _____ кв. м, находящаяся на _____ этаже Многоквартирного дома. Термин «общая площадь» Стороны используют в Договоре для характеристики Объекта долевого строительства, обязательство по передаче которого принимает на себя Застройщик. Исключительно для указанных целей Стороны определили общую площадь квартиры как сумму площадей всех частей квартиры, включая помещения вспомогательного использования, составляющих по проекту _____ кв. м, и площадей лоджий и/или террас, которыми оборудована квартира (выход на которые осуществляется исключительно из квартиры), подсчитываемых с учетом понижающих коэффициентов, нормативно установленных для целей государственного статистического наблюдения за объемами жилищного строительства в РФ, и составляющих при таком подсчете по проекту _____ кв. м.

План Объекта долевого строительства приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

2.3. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество. Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на Общее имущество определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт Общего имущества, в других общих расходах.

2.4. Стороны признают, что уточненная после инвентаризации и составления кадастрового плана и (или) технического паспорта площадь Объекта долевого строительства может отличаться от указанной в пункте 2.2. настоящего Договора в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми согласно СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту. При этом Объект долевого строительства не будет считаться построенным (созданным) с отступлениями от условий Договора и (или) с нарушением требований Договора к качеству Объекта, и такое отклонение в площади Объекта долевого строительства не повлечет изменения цены настоящего Договора. Участникам долевого строительства известно, что с учетом норм жилищного законодательства общая площадь квартиры в государственном кадастре недвижимости и едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указывается без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас, и он согласен, что указанное обстоятельство не может служить основанием для изменения цены Договора.

3. Передача Объекта долевого строительства.

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее, чем 31.03.2020 года. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в любое время досрочно, но не ранее, чем им будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным (статья 328 ГК РФ) и обусловлено исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по уплате Цены Договора.

3.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи. С момента подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства несет все риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства. С той же даты Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (оплачивает расходы по его содержанию и эксплуатации, а также расходы на ремонт и содержание Общего имущества).

3.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, если больший срок не установлен в сообщении.

3.6. Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Объекта долевого строительства может быть отправлено досрочно.

3.7. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства в любом из следующих случаев:

- если до истечения срока, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, был подписан Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства;
- если в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к приёмке и необходимости принять Объект долевого строительства, полученном Участником долевого строительства до истечения срока, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора был указан срок приемки, не выходящий за пределы срока, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, но Участник долевого строительства в указанные сроки не явился для приёмки Объекта долевого строительства;
- в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, по причине неполучения Участником долевого строительства указанного письма и истечении срока его хранения в организации почтовой связи либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по его почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.8. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона (далее – Акт о несоответствии), и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей предусмотренных Законом.

3.9. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, когда возможность отказа предусмотрена пунктом 3.8 настоящего Договора и пунктом 5 статьи 8 Закона), а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Объекта долевого строительства, по причине неполучения Участником долевого строительства указанного письма и истечении срока его хранения в организации почтовой связи либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по его почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта. С той же даты составления одностороннего Акта Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства и исчисляется установленный Договором гарантийный срок на Объект долевого строительства.

3.10. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийный срок.

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства, составляющий 5 (Пять) лет с даты передачи его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи. Застройщик не несёт ответственность 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 или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. По условиям Договора Объект долевого строительства вводится в эксплуатацию и передается Участнику долевого строительства без внутренних перегородок и внутренней (чистовой) отделки, без санфаянсового оборудования, без межкомнатных дверей и без чистовой отделки. На Объекте долевого строительства устанавливаются оконные (витражные) блоки с двухкамерным остеклением (пластиковые или алюминиевые), монтируется система отопления с установкой приборов отопления, монтируются стояки водопровода с установкой счетчиков (ХВС и ГВС), запорной арматуры на вводе, а также комплектом первичного пожаротушения, монтируются стояки канализации и отводов в помещения (квартиры); вводится кабель электроснабжения с установкой внутриквартирного щитка и счетчика (без разводки). В стоимость Объекта долевого строительства не входит установка оконных (витражных) блоков с двойным остеклением (пластиковые или алюминиевые), дополнительной оплаты не требуется.

5. Цена договора. Порядок расчетов

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства (долевой взнос), составляет _____ (_____) рублей.

5.2. Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора. Расчет производится в безналичной форме путем банковского перевода денежных средств на счет Застройщика или в наличной форме путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

Денежные обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора помимо надлежащего исполнения могут быть прекращены иными, предусмотренными законом способами, включая отступное и зачет.

5.3. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик принимает на себя обязательство за счет средств Участника долевого строительства (пропорционально площади подлежащего передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства) организовать строительство Многоквартирного дома и производить финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Многоквартирного дома, в том числе, но не ограничиваясь перечисленными:

- по проектированию и изыскательным работам, получению согласований и прохождению экспертиз, изготовлению технической, сметной и иной документации;
- по возведению собственно Многоквартирного дома;
- по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры;
- по присоединению и подключению многоквартирного дома к внешним источникам снабжения;
- по осуществлению монтажа и пусконаладки оборудования;
- по вводу многоквартирного дома в эксплуатацию;
- по снабжению многоквартирного дома коммунальными услугами (в т.ч. водоснабжением, электроэнергией, др.), по содержанию и обслуживанию помещений многоквартирного дома до момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;
- по рекламе проекта по строительству многоквартирного дома;
- по привлечению участников долевого строительства и осуществлению с ними расчетов;
- по страхованию строительно-монтажных рисков (в случае необходимости);
- по аренде Земельных участков для строительства, в том числе, если указанные Земельные участки арендованы для целей строительства у юридических и (или) физических лиц, включая индивидуальных предпринимателей,

а также Застройщику поручается:

- осуществлять расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Многоквартирного дома;
- привлекать кредиты и займы в случае недостаточности денежных средств, привлеченных от участников долевого строительства, и оплачивать возникающие в связи с привлечением заемных средств проценты;
- осуществлять финансирование прочих работ и услуг, связанных с сопровождением строительства.

5.4. Застройщик обязуется использовать уплаченные Участником долевого строительства денежные средства на строительство Многоквартирного дома. Такое целевое использование означает, что денежные средства в размере, равном сумме долевого взноса Участника долевого строительства, будут израсходованы Застройщиком на строительство Многоквартирного дома в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по созданию Многоквартирного дома. При этом часть долевого взноса Долящика поступает в собственность Застройщика в возмещение ранее израсходованных

им собственных средств на строительство Многоквартирного дома, и такое использование этой части долевого взноса считается целевым.

5.5. Стороны договорились, что размер вознаграждения Застройщика за услуги по организации и реализации проекта по строительству Многоквартирного дома составляет 15 (Пятнадцать) % долевого взноса Участника долевого строительства и составляет _____ рублей. Часть долевого взноса Участника долевого строительства, составляющая вознаграждение Застройщика, остаётся в распоряжении Застройщика и используется им по своему усмотрению.

6. Страхование ответственности Застройщика.

6.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, Участнику долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору (далее – «страхование гражданской ответственности Застройщика»). Гражданская ответственность Застройщика застрахована в страховой компании Общество с ограниченной ответственностью Страховое общество «Верна», ОГРН 1027700136265, ИНН 7723011286.

6.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляется в пользу выгодоприобретателя – Участника долевого строительства. Допускается замена выгодоприобретателя, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по Договору с уведомлением об этом страховщика в письменной форме.

6.3. Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по Договору.

6.4. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона;

решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

6.5. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до предусмотренного Договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства. При этом договор страхования обеспечивает право выгодоприобретателя на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного Договором срока передачи ему жилого помещения.

6.6. Минимальная страховая сумма по договору страхования, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, рассчитывается исходя из Цены Договора и не может быть менее суммы, рассчитанной исходя из общей площади жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, и показателя средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья в субъектах Российской Федерации, который определен федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и (или) реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, и подлежит применению для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение, строительство жилых помещений за счет средств федерального бюджета, на дату заключения договора страхования.

6.7. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождает страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства в течение семи рабочих дней.

6.8. Условия страхования определяются правилами страхования, принятыми или утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных Федеральным законом.

7. Прочие условия.

7.1. Уступка Участником долевого строительства права (требования) по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены договора в полном объеме, в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-

передачи, с обязательным уведомлением Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) дней с даты государственной регистрации уступки.

7.2. Все споры, возникающие из настоящего Договора, или в связи с ним рассматриваются судом в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Все документы, направляемые Сторонами друг другу в процессе исполнения условий настоящего Договора (в том числе, уведомления, претензии, и др.), считаются направленными надлежащим образом в случае их отправки заказным письмом по почтовому адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. Сторона Договора, не уведомившая об изменении почтовых реквизитов другую Сторону, не вправе ссылаться на неполучение корреспонденции в связи с ее направлением по ненадлежащему адресу. Неполучение Стороной Договора почтовой корреспонденции, подтвержденное соответствующей отметкой отделения почтовой связи, лишает указанную Сторону права ссылаться на ненадлежащее уведомление ее другой Стороной Договора.

7.4. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах: по одному для каждой из Сторон и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

7.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, а также связанные с регистрацией дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с законодательством РФ о налогах и сборах. Расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также расходы, связанные с оформлением технического плана и (или) кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно совершить действия по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.7. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома обязуется в сроки, предусмотренные Законом, представить в регистрирующий орган документы, необходимые согласно Закону для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и в тот же срок обязуется осуществить все необходимые действия для постановки Многоквартирного дома на государственный кадастровый учет.

7.8. Срок действия Договора определяется моментом исполнения Сторонами своих обязательств по нему, при этом обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (момента подписания одностороннего акта в случаях и в порядке, предусмотренных Договором), а обязательства Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме Цены договора и подписания Акта приема-передачи.

8. Приложения к договору

8.1. Приложение № 1: план Объекта долевого строительства.

Банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Строительный менеджмент»

644099, г. Омск, ул. Интернациональная, 14.

ИНН/КПП 5503205003/550301001

Расчетный счет: 40702810700001001864

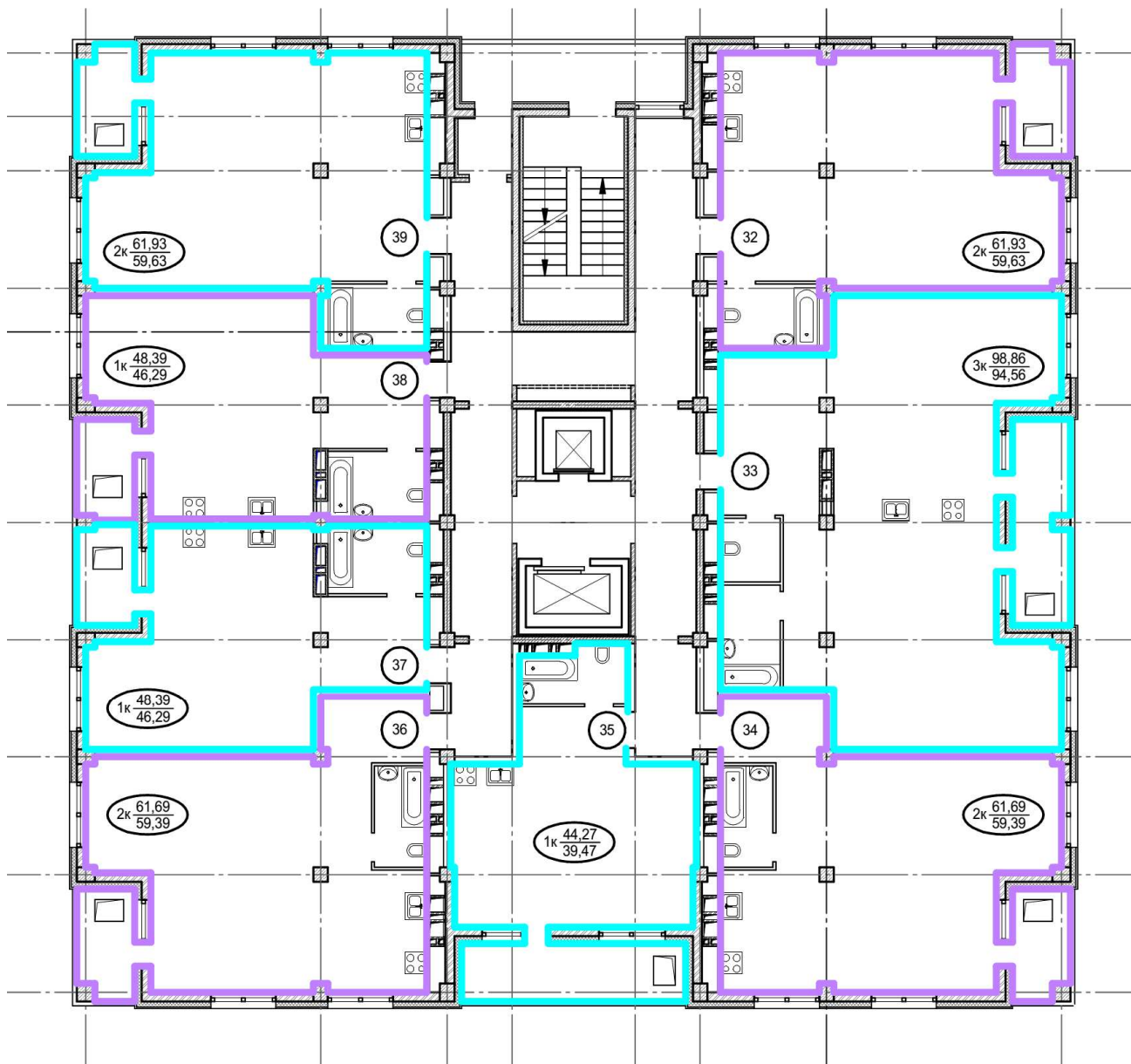
в АО «ИТ Банк» г. Омск

Корреспондентский счет: 30101810900000000731

БИК 045279731

Генеральный директор

_____ этаж



Застройщик
ООО «Строительный менеджмент»

Участник долевого строительства
