

Договор участия в долевом строительстве № ____

Российская Федерация, Омская область, город Омск, ____ 20__ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Право и недвижимость», ОГРН 1105543017777, ИНН 5503220925, КПП 550401001, адрес: 644024, город Омск, улица М. Жукова, дом 25, офис 15, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО

_____. _____. _____. _____. _____. _____.
г.р.,
дата рождения

данные документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан

адрес регистрации

именуемый 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 РФ, 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 «Право и недвижимость», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным Законом 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» (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 № 55ru-55301000-121-2018 от 01.06.2018.

1.3. **Многоквартирный дом** – Жилой дом №11, адрес объекта: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, квартал на пересечении улицы Конева - улицы Ватутина (микрорайон 13 «Садовый»).

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Общая площадь Многоквартирного дома – 7535,59 м кв.;

Количество этажей – 11, количество подземных этажей - 1;

Каркас – монолитный железобетон, наружные стены – из мелкоштучных каменных материалов.

Полэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности «В».

Сейсмостойкость – менее 6 баллов.

1.4. **Объект долевого строительства** – жилое 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 с кадастровым номером 55:36:140103:3369, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир здание. Участок находится примерно в 325 м от ориентира по направлению на юго-восток. Почтовый адрес ориентира: Омская обл., г. Омск, КАО, ул. Садовая, д. 15, общей площадью 7021 кв.м. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды № Д-Кр-31-6967 (номер государственной регистрации 55-55-01/048/2007-694, дата регистрации 08.05.2007). Соглашением к договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-6967 (номер государственной регистрации 55-55-01/076/2012-029, дата регистрации 30.03.2012) срок действия договора аренды продлен на 5 лет начиная с 27.03.2012. Соглашением к договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-6967 (номер государственной регистрации 55-55/001-55/001/035/2015-8723/1, дата регистрации 20.01.2016) права и обязанности по договору аренды в части Земельного участка переданы Застройщику.

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 жилое помещение **двухкомнатная квартира № ____, общей приведенной площадью ____ кв. м, общей площадью ____ кв.м., находящаяся на __ этаже в ____ подъезде** Многоквартирного дома. Термин «общая приведенная 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 приведенную площадь квартиры как сумму площадей всех частей квартиры, включая помещения вспомогательного использования, составляющих по проекту ____ кв.м, и площадей лоджий, веранд, балконов, 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 Российской Федерации, и составляющих при таком подсчете ____ 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 технического плана 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. Участнику долевого строительства известно, что с учетом норм жилищного законодательства общая площадь квартиры в государственном кадастре недвижимости и едином государственном реестре недвижимости 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. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – 3 квартал 2019 года.

3.2. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее, чем 31.12.2019. 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.

3.3. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации) и обусловлено исполнением Участником долевого строительства своих обязательств по уплате Цены Договора.

3.4. 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).

3.5. 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.

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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 приёмки-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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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 РФ.

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 передается Участнику долевого строительства без внутренних перегородок и внутренней отделки, без санфаянсового оборудования, без межкомнатных дверей. На Объекте долевого строительства монтируется система отопления с установкой приборов отопления, монтируются стояки водопровода с установкой счетчиков холодного и горячего водоснабжения, запорной арматуры на вводе, монтируются стояки канализации и отводов в помещения (квартиры); вводится кабель электроснабжения с установкой внутриквартирного щитка и счетчика (без разводки).

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 30 рабочих дней с даты заключения настоящего Договора. Расчет производится любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

6. Обеспечение исполнения обязательств по Договору.

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге:

- право аренды Земельного участка;
- Многоквартирный дом;
- Объект незавершенного строительства.

6.2. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

6.3. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- 1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом;
- 2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

6.4. Основания и порядок обращения взыскания на предмет залога определяются действующим законодательством РФ.

6.5. В целях защиты прав граждан – участников долевого строительства и для выплаты им возмещения по договорам участия в долевом строительстве, предусматривающим передачу жилых помещений, в случае, если Застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, Застройщик производит обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

6.6. Проектная декларация размещена на сайте <https://наш.дом.рф/>.

7. Прочие условия.

7.1. Уступка Участником долевого строительства права (требования) по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права (требования) по настоящему Договору допускается 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 дней с даты государственной регистрации уступки.

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

7.4. 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.

7.5. 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.

7.6. 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 на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

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

7.8. 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.

7.9. 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.

Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО «Право и недвижимость»,
ОГРН 1105543017777,
ИНН 5503220925, КПП 550401001,
644024, г. Омск, ул. М. Жукова, д. 25, оф. 15

Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____, _____._____._____. г.р
ФИО, дата рождения

данные документа, удостоверяющего личность,
кем и когда выдан

Адрес места регистрации

_____/_____/_____/_____/_____/_____/

_____/_____/_____/_____/_____/_____/

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве № ____ от ____ 20__ года

План Объекта долевого строительства (_ этаж _ подъезд Многоквартирного дома)

Застройщик:
ООО «Право и недвижимость»

Генеральный директор

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /