

**Договор № 1/14**  
**участия в долевом строительстве**

г. Омск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, местонахождение: 644035, г. Омск, пр. Губкина 22/2, ИНН 5501253026, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства/Дольщик**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Предметом настоящего договора является Объект долевого строительства/Объект – квартира, назначение – жилое помещение, со следующими основными характеристиками:

Этаж	Номер квартиры (строительный)	Количество комнат	Общая площадь жилого помещения (по проекту без учета площади балконов и лоджий), кв.м	Общая приведенная площадь жилого помещения (по проекту с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом 0,5), кв.м
		<b>Свободная планировка</b>		

расположенная в многоквартирном жилом доме – «**Жилой дом № 14 в микрорайоне «Прибрежный» (5А) в КАО г. Омска**» (далее по тексту – многоквартирный дом), строительство которого ведет Застройщик, согласно размещению на Плате объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, а также общее имущество в многоквартирном доме, строящемся на земельном участке: кадастровый номер 55:36:110101:16407, площадью 7948 кв. м, местоположение которого установлено примерно в 186 м северо-восточнее относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Туполева, д. 5Б Почтовый адрес Объекту долевого строительства будет присвоен после окончания строительства многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- Вид здания – многоквартирный дом.
- Назначение – жилое.
- Количество этажей (включая подземные) – 21;  
Этажность (количество надземных этажей) – 20;  
Количество жилых этажей – 19.
- Общая площадь – 32274,00 кв.м.
- Количество секций (подъездов) – 3.
- Материал наружных стен – полнотелый кирпич, минераловатный утеплитель, навесная система вентилируемого фасада с облицовкой плитами керамогранита (верхние этажи), система «мокрый» фасад (1-3 этажи).
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.
- Класс энергоэффективности – А (очень высокий).
- Класс сейсмостойкости – территория строительства к сейсмоопасной не относится (менее 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014).

**1.2.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**1.3.** Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Прав на земельный участок под строительство: Договор субаренды № 16407 от 20.11.2014 г. земельного участка с кадастровым номером 55:36:110101:16407, площадью 7948 кв. м, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка; ориентир жилой дом; участок находится примерно в 186 м от ориентира по направлению на северо-восток; почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Туполева, д. 5Б; категория земель – земли поселений, вид разрешенного использования – многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более); объекты дошкольного образования, общеобразовательные школы, заключенный между ООО «Бизнес-Партнер» (Арендатор по основному договору) и ООО «Сибградстрой Инвест» (Субарендатор),



зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 18.12.2014 г. за № 55-55-01/268/2014-839.

- Проектной документации ИП Стариков С.П.
- Разрешения на строительство № 55-ру55301000-104-2017 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска 19.06.2017 г. на срок до 19.09.2018 года.

1.4. Жилой дом будет введен в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП.

Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – **не позднее «30» апреля 2020 года.**

1.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.6. Объект долевого строительства передается Дольщику без отделки в следующем состоянии:

- черновая штукатурка стен квартиры (выравнивающая штукатурка и шпатлевка не выполняются);
- черновые полы квартиры - стяжка (выравнивающая стяжка под устройство полов не выполняется);
- потолок квартиры - без отделки (штукатурка, в том числе, выравнивающая штукатурка и шпатлевка не выполняются);
- возведение стен, без внутренних межкомнатных перегородок, за исключением устройства перегородок санитарных помещений - перегородки, ограничивающие санузел и ванную комнату выполняются по проекту;
- лоджии: полы – монолитная плита без стяжки, стены и потолок – без штукатурки;
- водопровод: холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры, без установки сантехнического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), канализационный стояк с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок;
- отопление: внутриквартирная разводка из пластиковых труб в полу, установка радиаторов;
- разводка электропроводки по капитальным стенам квартиры;
- установка индивидуальных приборов учета тепла, холодной, горячей воды, электрической энергии;
- остекление оконных проемов - ПВХ;
- дверь входная – металлическая;
- не производится установка: электрической плиты, электрофурнитуры, сантехнического оборудования, внутренних дверей, точки подключения телефона, линий Интернет, телевидения, радио, домофона.

1.7. Площади Объекта долевого строительства, указанные в п. 1.1. договора, являются проектными величинами. Точные данные о размерах площадей будут установлены при технической инвентаризации и паспортизации объекта.

## **2. Условия оплаты и порядок расчетов**

2.1. Общий объем денежных средств, вкладываемых Дольщиком в строительство Объекта (цена договора), составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит, кроме случаев, указанных в настоящем Договоре.

2.2. Оплата цены договора производится Дольщиком в следующем порядке:

- денежные средства в сумме: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** перечисляются Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) дней со дня заключения настоящего договора, но не ранее государственной регистрации.

Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика. Оплата производится в рублях.

В случае если денежные средства, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, не будут уплачены Участником долевого строительства в определенные настоящим Договором сроки (п. 2.2.), Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты пени в порядке и размерах, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

2.3. Цена договора, включает вознаграждение Застройщика, которое состоит из фиксированной суммы 40 000,00 (Сорок тысяч) рублей, и суммы экономии, определяемой по итогам строительства Объекта и сдачи его в эксплуатацию как разница между суммой средств полученных от Дольщика и суммой затрат на строительство Объекта. Фиксированная сумма вознаграждения Застройщика возврату не подлежит.

Денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по договору, подлежат использованию застройщиком только в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## **3. Обязанности сторон**

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и ввести Объект в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. После окончания строительства дома и при выполнении Дольщиком всех договорных обязательств в соответствии с разделом 2 настоящего договора передать Объект Дольщику. Передача Объекта осуществляется по акту приема-передачи **не позднее «30» апреля 2020 года.**



**3.1.4.** Подготовить пакет документов, необходимых для регистрации прав собственности Дольщиков на Объект, и предоставить его в регистрирующий орган.

Обязательства Застройщика, указанные в п. 3.1. договора считаются исполненными в полном объеме после ввода в установленном порядке Объекта в эксплуатацию и передачи Дольщику документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого участия, строительство которого Дольщик проинвестировал в соответствии с условиями настоящего договора. Расходы по оформлению и регистрации пакета документов по оформлению права собственности для регистрирующего органа оплачивает Дольщик.

**3.2 Дольщик обязуется:**

**3.2.1.** Принять долевое участие в строительстве жилого дома в части финансирования создания Объекта долевого участия, указанного в пункте 1.1. договора, путем инвестирования строительства в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

**3.2.2.** В течение 10 (десяти) дней после получения извещения от Застройщика об окончании строительства жилого дома осуществить приемку Объекта.

**3.2.3.** С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта долевого строительства несет Дольщик, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства. В день передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией.

**3.2.4.** Согласовать с Застройщиком уступку права требования Объекта по настоящему договору третьему лицу. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Согласование уступки производится исключительно с целью идентификации нового дольщика, поскольку его личность для Застройщика имеет существенное значение. Необоснованный отказ в согласовании уступки не допускается.

**3.2.5.** Предоставить Застройщику документы, необходимые для оформления и регистрации права собственности Дольщика на Объект.

Дольщик обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком уведомлений, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

**3.2.6.** Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте и в самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Все работы по доведению Объекта до полной готовности для проживания выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению, с привлечением лицензированных организаций после подписания передаточного акта и оформления права собственности на Объект долевого строительства. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования.

Риск производства перепланировок, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

**3.2.7.** Участник долевого строительства принимает на себя обязательство нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

#### **4. Ответственность сторон**

**4.1.** За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

**4.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

**4.3.** 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. В случае образования просроченной задолженности внесения платежей по графику, если таковой



установлен договором, суммы, выплачиваемые Участником долевого строительства в погашение указанной задолженности, направляются вначале на погашение долга по пене, а затем засчитываются в счет внесения платежей по графику.

**4.4.** Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

## **5. Обстоятельства непреодолимой силы**

**5.1.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

**5.2.** Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов.

**5.3.** При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## **6. Прочие условия.**

**6.1.** Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 (тридцати) дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем договоре. Каждая из сторон обязана в пятидневный срок уведомить другую сторону о смене адреса. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

**6.2.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Объекте долевого строительства изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий, материалов, оборудования.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Недостатки, появившиеся в результате преднамеренных действий Участника долевого строительства или лиц совместно с ним проживающих, в результате противоправных действий третьих лиц или ненадлежащей эксплуатации Квартиры не являются предметом гарантии.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта (в том числе переустройств, перепланировок), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, повреждения Объекта со стороны Дольщика или третьих лиц.

**6.3.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по договору, помимо предусмотренного законодательством залога права аренды земельного участка и создаваемого объекта, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика (далее - договор страхования) со страховой организацией удовлетворяющей требованиям установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на условиях страхования определенных правилами страхования, утвержденными страховщиком с учетом требований, установленных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". **Дольщик ознакомлен со сведениями о страховой организации, а также ознакомлен и согласен с условиями страхования.**

**6.4.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по договору, помимо предусмотренного законодательством залога права аренды земельного участка и создаваемого объекта, а также страхования, предусмотренного п. 6.3. Договора, обеспечивается договором поручительства, удостоверенным нотариально, в порядке ст. 15.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Поручитель (сопоручители) несет солидарную ответственность перед участником долевого строительства по обязательству Застройщика в том же объеме, как и у Застройщика, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантии качества объекта долевого строительства, уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещение судебных издержек и других убытков участника долевого строительства,



**6.5.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на распоряжение любым образом земельным участком (далее – Земельный участок), указанным в п. 1.1. настоящего Договора, включая передачу в залог (ипотеку), сдачу в аренду, передачу прав и обязанностей, осуществление раздела, объединения, перераспределения Земельного участка и выдела из Земельного участка других (другого) земельных участков, а также на передачу Застройщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу при условии соблюдения обязанностей Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору.

**7. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора.**

7.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, подлежат обязательной регистрации и вступают в силу с момента такой регистрации.

7.3. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для участника долевого строительства и третий - для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

7.5. Приложения к Договору: 1. План объекта долевого строительства.

8.1. Застройщик: ООО «Сибградстрой Инвест», 644035, г. Омск, пр. Губкина, д.22/2, ИНН 5501253026, КПП 550101001, р/сч: 40702810400010001475 в АО "Эксперт Банк", БИК 045279785, к/сч 301018106000000000785.

8.2. Участник долевого строительства/Дольщик: \_\_\_\_\_

# План объекта долевого строительства

Застройщик  
ООО «Сибградстрой Инвест»

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

Участник долевого строительства/Дольщик

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_