

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

Город Омск,

**Общество с ограниченной ответственностью «СМУ Московка 2»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Царука Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, далее именуемое «**Участник долевого строительства**», в лице \_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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".

### 2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (далее - Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект долевого строительства – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.2. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства Объекта, расположенного по адресу: «Квартал «В» жилищного комплекса Московка 2» в Ленинском АО г. Омска. Жилой дом № 7» (строительный адрес), г. Омск, Ленинский административный округ, ул. В. Бисяриной, дом № 3 (почтовый адрес), присвоенный согласно Распоряжению администрации Ленинского административного округа г. Омска № 328 от 17.04.2018г. «О присвоении адреса объекту адресации, расположенному на территории Ленинского административного округа города Омска». Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 6901 кв.м. с кадастровым номером 55:36:170110:6087 (с местоположением: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир многоэтажный жилой дом находится примерно в 238 м от ориентира по направлению на северо-восток, почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Ленинский административный округ, пр-кт Сибирский, д.20/1).

Наименование и реквизиты правоустанавливающих документов на земельный участок:

- Договора уступки прав аренды земельных участков от 18.12.2014г., заключенного между ООО «Строитель» и ООО «СМУ Московка 2», зарегистрированного 29.12.2014г. за № 55-55-01/283/2014-945;
- Договора уступки прав аренды земельных участков от 14.11.2013г., заключенного между ООО «Спектр Плюс» и ООО «Строитель», зарегистрированного 27.11.2013г. за № 55-55-01/267/2013-848;
- Договора аренды № ДГУ/13-3077-Л-32-А от 01.02.2013г., заключенный между Главным управлением по земельным ресурсам Омской области и ООО «Спектр Плюс», зарегистрированного 06.03.2013г. за № 55-55-01/049/2013-183 в редакции соглашения от 24.10.2013г., зарегистрированного 08.11.2013г. за № 55-55-01/257/2013-299;
- Соглашения от 05.03.2014г., зарегистрированного 07.04.2014г. за № 55-55-01/072/2014-663.

Проектные характеристики Квартиры:

Этаж	Условный номер	Количество комнат	Жилая площадь, кв.м.	Общая площадь квартиры, кв.м.	Площадь летних помещений, кв.м.	Площадь летних помещений с коэффициентом, кв.м. (коэф-т)	Площадь квартиры с учетом летних помещений, кв.м.
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Площади Квартиры уточняются после инвентаризации и оформления технического плана Объекта. План Квартиры указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. На момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором, ее состояние должно соответствовать условиям настоящего договора: устанавливаются внутренние перегородки, внутренние двери, пластиковые окна (двухкамерный стеклопакет, режим проветривания предусмотрен только одним окном) с подоконниками, сантехническое оборудование, электрическая плита, приборы учета расхода электроэнергии и воды.

2.4. Обязательства по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства.

### 3. Обязательства Застройщика

3.1. Осуществлять функции заказчика-застройщика Объекта.

3.2. Разрешение на строительство № 55-ру55301000-71-2018 от 22.03.2018 г. года выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска. Срок действия Разрешения на строительство до «22» сентября 2019 года.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок до «01» марта 2020 года по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.3. Гарантирует, что:

3.3.1. Квартира, указанная в п. 2.2 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.3.2. Права на вышеуказанную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.4. Обеспечивает консолидацию и управление собственными и привлеченными средствами, необходимых для финансирования строительства Объекта. Под консолидацией средств понимается:

- объединение вложений, необходимых для строительства Объекта;
- направление денежных средств на финансирование строительства Объекта.

3.5. Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Объекта, объединять денежные вклады участников долевого строительства и за их счет осуществлять финансирование строительства, расчеты с подрядными организациями, поставщиками и другими лицами, в соответствии с совершаемыми сделками.

3.6. Застройщик устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства – 5 (пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства по передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование,

входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет 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 либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Допускается образование конденсата на поверхности стеклопакетов.

3.7. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства жилого 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. Сообщение должно быть направлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному почтовому адресу, либо передать под личную подпись. В случае готовности Застройщика к досрочному исполнению обязательства по передаче объекта долевого строительства, сообщение о завершении строительства и готовности объекта к передаче направляется по факту завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию.

3.8. Передать Участнику долевого строительства все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости.

#### **4. Обязательства Участника долевого строительства**

4.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего договора, в объеме, определенном настоящим договором.

4.2. Внести на расчетный счет Застройщика, а также иным путем в соответствии с законодательством РФ, средства для финансирования строительства Объекта в размере и в порядке в соответствии с п. 5.2.1. настоящего договора.

4.3. Принять у Застройщика Квартиру по передаточному акту в порядке, установленном настоящим договором. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Наличие каких-либо замечаний при приемке Квартиры не может являться достаточным основанием для отказа от ее приемки, за исключением наличия недостатков, препятствующих пользованию Квартирой. В случае отказа от подписания либо уклонения от подписания передаточного акта, последний считается подписанным по истечении одного месяца с даты отправления ценного письма с описью вложения в адрес Участника долевого строительства.

4.4. Нести расходы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, связанные с государственной регистрацией права собственности.

4.5. С момента подписания передаточного акта нести бремя содержания Квартиры.

4.6. Участник долевого строительства не имеет права до подписания акта приема-передачи выполнять какие-либо работы в квартире, в т.ч. по перепланировке или индивидуальной отделке.

4.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

#### **5. Цена договора**

5.1. Общий размер взноса Участника долевого строительства составляет сумму \_\_\_\_\_ рублей.

5.2. Расчет между сторонами будет произведен полностью в течение \_\_\_\_\_ рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иными не запрещенными законодательством способами.

#### **6. Ответственность Сторон**

6.1. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (пени).

6.4. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. С момента подписания передаточного акта, Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей общего имущества Объекта, а также несет ответственность за сохранность Квартиры и установленного (находящегося) в ней инженерного оборудования и имущества, указанного в п. 2.3. настоящего Договора.

#### **7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

#### **8. Прочие условия**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора, в период, с момента государственной регистрации договора и до момента подписания сторонами передаточного акта, с последующим уведомлением Застройщика в срок не позднее 3 (трех) дней.

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и Предложение об изменении договора. Предложение об изменении договора должно быть составлено в письменной форме и содержать новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Участник в течение трех дней с момента получения Предложения об изменении договора обязан сообщить Застройщику о своем согласии с изменением срока договора, либо о своем отказе. В случае не получения Застройщиком ответа Участника в установленный срок, договор считается измененным на срок, указанный в Предложении об изменении договора. В случае отказа Участника от изменения договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Участника в письменном виде. В этом случае договор считается расторгнутым с момента получения соответствующего уведомления о расторжении договора.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

8.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

8.7. Настоящий Договор составлен на 5 (пяти) листах в трех подлинных экземплярах: 1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.8. Способами обеспечения исполнения обязательств Застройщиком по договору являются:

- залог права аренды на земельный участок, указанный в настоящем договоре, обеспечивает обязательство застройщика по возврату денежных средств участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных законом, а также уплате денежных средств в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки 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.

Застройщик обязуется уплатить предусмотренные ФЗ от 29.07.2017г. № 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» отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

#### **9. Срок действия договора**

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта.

#### **10. Реквизиты и подписи Сторон**

##### **Застройщик**

644010, г. Омск, б. Мартынова, 5  
ИНН 5504250560, КПП 550401001, ОГРН 1145543050707  
Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске  
р/с 40702810411030001834  
БИК 040407777, к/с 30101810200000000777 в отделении Красноярска  
Сибирского ГУ Банка России

##### **Участник долевого строительства**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_/А.Н. Царук/

м.п.

**Участник долевого строительства:**

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

м.п.

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № от «» \_\_\_\_\_ 201\_ года.**

**План объекта долевого строительства (Квартира №)**

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома:**

- Вид, назначение многоквартирного дома: 11-этажный многоквартирный жилой дом.
- Общая площадь многоквартирного дома: 14 646,06 кв.м.;
- Информация о материале наружных стен и поэтажных перекрытий объекта: стены – сборные железобетонные стеновые панели; поэтажные перекрытия - сборные железобетонные;
- Сейсмостойкость объекта: с учетом требований СП 14.13330.2014 конструкция здания обеспечивает сейсмостойкость для района строительства с сейсмостойкостью менее 6 баллов;
- Класс энергоэффективности объекта: класс энергетической эффективности – А+ (высочайший)

**Застройщик**

644010, г. Омск, б. Мартынова, 5

ИНН 5504250560, КПП 550401001, ОГРН 1145543050707

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске

р/с 40702810411030001834

БИК 040407777, к/с 30101810200000000777 в отделении Красноярска

Сибирского ГУ Банка России

**Участник долевого строительства**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_/А.Н. Царук/

м.п.

**Участник долевого строительства:**

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