

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № \_\_\_/296- 20**

г. Новосибирск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью Инвестиционно-строительная компания «Дом-Строй» (ООО ИСК «Дом-Строй»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Наумова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

в соответствии с действующим Федеральным законом Российской Федерации № 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 договора является участие в долевом строительстве Объекта: «Многоквартирный дом с помещениями общественного назначения, автостоянкой и трансформаторной подстанцией», расположенного по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бориса Богаткова, 192а (адрес строительный).

Строительство осуществляется на земельном участке площадью 9 400 кв.м., кадастровый номер 54:35:071130:8.

1.2. Застройщик, по настоящему Договору, своими силами или силами привлеченных третьих лиц, используя средства Участника долевого строительства, обязуется построить, ввести в эксплуатацию жилой дом, указанный в п.1.1. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. Срок ввода в эксплуатацию не позднее III квартала 2021 года.

1.3. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства, а также досрочно ввести в эксплуатацию жилой дом, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

1.4. Земельный участок для строительства жилого дома принадлежит Застройщику на основании свидетельства о регистрации права собственности 54-54/001-54/001/869/2015-611/2 от 01.04.2016 года.

1.5. Строительство жилого дома осуществляется: на основании проектно-сметной документации, утвержденной в установленном порядке в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, разрешения на строительство № 54-Ru54303000-203-2016 от 07.10.2016, с изменениями № 54-Ru54303000-203и-2020 от 27.01.2020, с изменениями № 54-Ru5430300-203и1-2020 от 10.06.2020 и проектной декларации, опубликованной 21.11.2016 года, на сайте <http://www.gk-dom-stroy.ru>, с изменениями опубликованными 15.06.2020 года на сайте <http://www.romantika54.ru>. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, опубликованной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.6. Основные характеристики Объекта, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

| Наименование характеристики   | Описание характеристики                 |
|-------------------------------|---|
| Вид                           | жилой дом                               |
| Назначение                    | жилое                                   |
| Этажность                     | 29                                      |
| Общая площадь                 | 54004 м2                                |
| Материал наружных стен        | бетонный каркас с кирпичным заполнением |
| Материал поэтажных перекрытий | железобетонные                          |
| Класс энергоэффективности     | В                                       |
| Класс сейсмостойкости         | до 6 баллов                             |

1.7. Объект долевого строительства – машино-место № \_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_ кв.м., расположенное на этаже \_\_\_ в осях \_\_\_; \_\_\_, в границах согласно Экспликация (Приложение № 1) к настоящему договору, а также имущество, которое в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ будет принадлежать собственникам помещений на праве общей долевой собственности после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства жилого дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный

участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке жилой дом.

В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик осуществляет обязательные отчисления (далее - взносы) в публично-правовую компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков. Застройщиком уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд в размере 1,2 (одна целая две десятых) % от цены каждого договора долевого участия в соответствии с федеральным законом №218-ФЗ от 29.07.2017 года «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

## **2. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ДОЛЕВОГО ВЗНОСА**

2.1. Цена договора (долевой взнос) – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства и за услуги Застройщика. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) в размере 1 % от полученных средств.

2.2. Участник долевого строительства вносит долевой взнос в сумме \_\_\_\_\_ рублей.

2.3. Участник обязуется оплатить Застройщику денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей путем внесения на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

Оплата может быть произведена денежными средствами и/или иными способами, не запрещенными законом.

2.4. Размер долевого взноса, указанный в п. 2.2 настоящего договора, является окончательным и изменению не подлежит.

2.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику» затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с п.1 ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Итоговое вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства и передачи Объекта, указанного в п. 1.1., Участникам долевого строительства и включает в себя экономию от строительства (разницу между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство) и денежные средства на оплату услуг Застройщика, предусмотренные пунктом 2.1 настоящего договора.

## **3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

3.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение трех месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

После подписания Акта приема-передачи Объекта, ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет Участник долевого строительства.

3.2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

В случае, если Участник долевого строительства в течение трех месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, не приступил к принятию Объекта, или уклоняется от его принятия иным способом без уважительных причин, Застройщик вправе по истечении двух месяцев от указанного срока, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

3.3. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно

разделу 4 настоящего Договора, в полном объеме.

3.4. Регистрация права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет.

Участник долевого строительства совместно с представителем Застройщика осуществляют регистрацию договора участия в долевом строительстве в течение десяти рабочих дней, с момента подписания настоящего договора.

3.5. Участник долевого строительства обязуется производить оплату коммунальных услуг за Объект долевого строительства и помещения общего пользования с момента передачи Объекта долевого строительства.

3.7. У Участника долевого строительства 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.

Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства Застройщиком.

3.8. Участник долевого строительства имеет право передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам (Правопреемникам) с уведомлением Застройщика.

3.9. Застройщик и Участник долевого строительства обязаны своевременно сообщить другой стороне об изменении адреса (месторасположения, места жительства, номеров телефонов).

3.10. Объект долевого строительства (машино-место) подлежит передаче Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии: машино-место выделено в помещении подземной автостоянки окрасочной разметкой по полу краской по периметру парковочного места. Полы промышленные бетонные с упрочненным поверхностным слоем. Потолки монолитные железобетонные без отделки. Наружные стены в подземной автостоянке без отделки. Внутренние стены и перегородки без отделки. Подземная автостоянка неотапливаемая. Выполнены следующие виды работ: электрическое освещение согласно норм, система общеобменной и противодымной вентиляции, система пожаротушения, пожарной сигнализации и оповещения о пожаре, система дренажной канализации. Выгораживать машино-места стационарными перегородками запрещается.

3.11. В связи с наличием в автостоянке зависимых машино-мест, не препятствовать их полноценной эксплуатации иными участниками долевого строительства.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

4.1. Гарантийный срок на:

А) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи его Участнику долевого строительства согласно п.3.1. настоящего Договора;

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию жилого дома.

4.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения «Участником долевого строительства», иными третьими лицами правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику» требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

#### **5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

5.1. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа (части платежа в случае рассрочки оплаты) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику

долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.3. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с ч.2 ст. 9 Федерального Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ч.ч. 4, 5 ст. 5, ч.5 ст. 5, ч.4 ст. 8, ч.ч.3, 5 ст. 9 Федерального Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

5.6. Застройщик вправе, в одностороннем порядке изменить технические характеристики Объекта строительства до момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства», необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

5.7. Окончательная себестоимость Объекта будет определена Застройщиком по окончании строительства. Если сумма фактических затрат на строительство окажется меньше долевого взноса, то разница между ними будет являться вознаграждением Застройщика, остается в его распоряжении и возврату не подлежит.

5.8. В случае, если разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого участия, указанного в п.1.1. настоящего договора, не может получено в срок до «30» сентября 2021 г., Застройщик обязан не позднее двух месяцев до истечения данного срока, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора.

5.9. Стороны освобождаются от ответственности, если ненадлежащее исполнение обязательств вызвано действиями стихийного характера (наводнение, землетрясение, военные действия) и другими обстоятельствами непреодолимой силы.

5.10. Все споры и разногласия по договору решаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

5.11. Стороны договорились, что персональные данные об Участнике долевого строительства и размере внесенных им инвестиций по настоящему договору носит конфиденциальный характер и не подлежит передаче третьим лицам, за исключением обязанности предоставить такие данные в установленном действующим законодательством порядке.

5.12. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством и Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.13. Взносы Застройщика вносятся на номинальный счет «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (далее – Фонд), владельцем которого является Фонд, не менее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты представления на государственную регистрацию настоящего Договора. Денежные средства с номинального счета перечисляются на счет Фонда в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Фондом от органа регистрации прав уведомления о государственной регистрации настоящего Договора.

Застройщик не несет ответственности за отказ в государственной регистрации настоящего Договора по причине неполучения сведений о внесении Застройщиком взносов в Фонд, если последним были соблюдены срок и порядок внесения отчислений в Фонд.

5.14. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для регистрации

договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.15. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта.

## 6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**«Застройщик»:**

**Общество с ограниченной ответственностью ИСК «Дом-Строй»**

630007 Новосибирская область, город Новосибирск,

ул. Сибревкома, дом 9, секция А, офис 201Е

Расчетный счет № 40702810500030001781

в Банк: Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

ИНН 5406368718 КПП 540501001,

БИК 045004867, Корреспондентский счет № 30101 810 2 5004 0000867

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / **В.В. Наумов** /

**«Участник долевого строительства»**

**Гражданин Российской Федерации**

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

Я, \_\_\_\_\_, в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», даю согласие Обществу с ограниченной ответственностью ИСК «Дом-Строй», расположенному по адресу: 630099, г. Новосибирск, ул. Сибревкома, дом 9, секция А, офис 201Е, на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части первой статьи 3 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», со сведениями о фактах, событиях и обстоятельствах моей жизни, представленных в ООО ИСК «Дом-Строй». Настоящее согласие действует со дня его подписания и до дня отзыва в письменной форме.