

ДОГОВОР № 64__

долевого участия в строительстве

г. Новоалтайск

«__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Горем-3», ИНН 0411144305, ОГРН 1090411001658, КПП 041101001, зарегистрировано 27.04.2009 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 5 по Республике Алтай, адрес местонахождения постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: Республика Алтай, Горно-Алтайск, улица Чорос - Гуркина д. 4, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице директора **Журавлева Геннадия Михайловича**, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны,

и _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Участник» равно именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским кодексом РФ, ФЗ 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 РФ», на основании Разрешения на строительство № 22-713-050-2016, выданного Администрацией города Новоалтайска 02 августа 2016 года, земельный участок принадлежит по праву аренды на основании договора аренды земельного участка № 889-4510 от 27.07.2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю 18.08.2015 года номер регистрации № 22-22/022-22/022/003/2015-2652/1, с кадастровым номером 22:69:020342:53. Проектной декларацией опубликованной на сайте www.gorem-3.ru, заключили настоящий договор о ниже следующем.

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору «Застройщик» привлекает денежные средства «Участника» для строительства 64-квартирного жилого дома, расположенного Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Деповская, 12, в дальнейшем (Многоквартирный дом).

«Участник» финансирует строительство объекта в виде Однокомнатной квартиры №__ находящейся на __-м этаже, в __-ом подъезде, в выше названом жилом доме, в дальнейшем (квартиры).

1.2. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартиры с учетом площади помещений вспомогательного использования (лоджий с коэффициентом – 0,5, балконов с коэффициентом – 0,3), которая определяет в соответствии с проектной документацией на многоквартирный дом на дату подписания настоящего договора. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства составляет ____ кв. м.

1.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства - сумма общей площади квартиры и площади помещений вспомогательного использования (лоджий с коэффициентом – 0,5, балконов с коэффициентом – 0,3), которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и зафиксированного в техническом паспорте на многоквартирный дом и квартиру.

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включает в себя сумму площадей всех помещений квартиры, без учета площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов). Проектная площадь квартиры составляет ____ кв. м.

1.5. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником» долевого строительства «Застройщику» в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг «Застройщика».

1.6. Срок ввода дома в эксплуатацию - 02 декабря 2017 г.

1.7. Гарантийный срок объекта долевого строительства основных видов конструкций - 5 (пять) лет, что подтверждается актом приема - передачи.

1.8. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика в рамках настоящего Договора и в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214 ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщиком и страховой компанией по выбору Застройщика заключен договор страхования гражданской ответственности по передаче Объекта долевого участия.

В случае изменения страховой компании, условий заключенного с ней договора либо правил страхования Застройщик доводит сведения об этих изменениях путем размещения информации на сайте в сети Интернет www.gorem-3.ru и при необходимости предоставляет в индивидуальном порядке по обращению Участника долевого строительства.

Во исполнения требований п. 3 ст. 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства сведения о Страховщике и условиях страхования.

Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с Правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, принятыми Страховщиком.

2. Цена и порядок расчетов.

2.1. Цена настоящего договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м. площади объекта долевого строительства.

2.2. Цена 1 кв. м. площади (инвестируемой и фактической) объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей __ копеек.

2.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства квартиры ___ кв. м, что составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей.

2.4. «Участники» рассчитываются за указанную в пункте 1.1 настоящего договора квартиру путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» в следующем порядке:

- **100 %** от стоимости квартиры, что составляет _____ (_____) рублей, вносятся в трехдневный срок после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;

2.5. Количество оплаченных квадратных метров жилья фиксируется на момент оплаты по цене, определенной Договором или Соглашением.

2.6. «Участник» имеет право осуществлять платеж, указанный в п. 2.4. Договора раньше установленного срока, но не ранее даты регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

2.7. В цену настоящего договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного жилого дома, в том числе: Штукатурка стен, цементная стяжка под полы, подведение наружных коммуникаций, внутреннее отопление, внутренняя подводка к санитарно-техническим приборам, межкомнатные перегородки, входные двери, электромонтажные работы, окна и балконные двери из поливинилхлоридных профилей с остеклением двухкамерными стеклопакетами с теплоотражающим покрытием, остекления лоджий из алюминиевых профилей с полимерным покрытием, установка водо-счетчиков, отделочные работы в подъезде, благоустройство территории двора, внутри дворовые проезды и озеленение. Вознаграждение «Застройщика» определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от «Участников» долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство.

2.8. В цену настоящего договора не включены затраты «Участника» по оформлению в собственность в органах государственной регистрации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.1. настоящего договора.

2.9. Невнесенная своевременно «Участником» сумма индексируется поквартально, в зависимости от изменения индекса цен на строительные-монтажные работы в соответствии с Региональным сборником цен Управления Государственной вневедомственной экспертизы и ценообразования Администрации Алтайского края, а также в случае резкого удорожания строительного материала и строительными-монтажными работ о чем «Застройщик» обязан уведомить «Участника» за 15 дней до последующего платежа.

2.10. В случае если по данным технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит инвестируемую площадь, указанную в п. 1.2. настоящего договора, участник обязан доплатить в течении пяти дней с даты получения сообщения (Уведомления) о готовности Объекта долевого строительства к передаче до подписания акта приема-передачи квартиры производит компенсацию затрат «Застройщика» по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв. м. площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет «Застройщика» согласно выставленному счету. В случае если по данным технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства будет менее инвестируемой площади, «Застройщик» производит возврат денежных средств «Участнику» за данную разницу исходя из цены 1 кв. м. площади, указанной в п. 2.2.

настоящего договора, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет «Участника» согласно предоставленного им заявления.

2.11. В случае расторжения «Участником» настоящего договора оплаченная им сумма подлежит возврату без учета коэффициента инфляции и оплаты за пользование чужими денежными средствами, за минусом расходов за услуги банка, не позднее месяца с момента реализации квартиры третьему лицу.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. «Застройщик» вправе:

3.1.1. При отсутствии выявленных «Участником» недостатков в Объекте долевого строительства и уклонения от его приемки более двух месяцев с момента получения уведомления «Застройщика» о готовности Объекта к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в соответствии статьи 8 пункта 4, 6 Закона № 214-ФЗ.

3.1.2. Вносить изменения в проектно-техническую документацию при условии, что такие изменения будут соответствовать требованиям действующих СНиП.

3.1.3. Досрочно передать «Участнику» Объект долевого строительства.

3.2. «Застройщик» обязан:

3.2.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые «Участником» исключительно для строительства им многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

3.2.2. Передать «Участнику» квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего договора в срок до 02.01.2018 года.

3.2.3. «Застройщик» не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства в соответствии с настоящим договором о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.4. Передать квартиру, отвечающую санитарным и техническим нормам и соответствующую утвержденному проекту: **без выполнения отделочных работ: без электроплит, без внутренней отделки откосов, без подоконников, без межкомнатных дверей, без сантехнического и вентиляционного оборудования, без отделки (плитки, линолеум, обои, малярные работы), по двустороннему акту приема-передачи.**

3.2.5. Выполнение работ, указанных в п. 3.2.4. по просьбе «Участника» или по требованию инспектирующих органов осуществляется «Застройщиком» после дополнительной оплаты «Участником».

3.3. «Участник» вправе:

3.3.1. В случае необходимости знакомиться с имеющейся у «Застройщика» строительной документацией.

3.3.2. Вносить свои предложения по вопросам управления домом после сдачи его в эксплуатацию.

3.3.3. Участник имеет право приступить к выполнению работ в квартире только после передачи ему квартиры по акту приема-передачи.

3.4. «Участник» обязан:

3.4.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

3.4.2. «Участник» долевого строительства получивший уведомление «Застройщика» о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта к передаче обязан приступить к его принятию в течении 7-ми рабочих дней по акту приема-передачи с даты получения уведомления.

3.4.3. При обнаружении недостатков на Объекте долевого строительства немедленно заявить об этом «Застройщику».

3.4.4. Оплачивать коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией указанного жилого дома (квартиры) со дня подписания Акта приема-передачи.

3.4.5. Оплачивать за свой счет работы по внесению изменений в проект в связи с изменением проекта квартиры на стадии строительства по письменному разрешению «Застройщика».

3.4.6. Нести расходы, связанные с одновременными затратами по созданию Товарищества собственников жилья.

3.4.7. В 3-дневный срок с момента подписания зарегистрировать договор долевого участия в строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, а также все изменения и дополнения к нему возникшие в последствии.

3.4.8. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеуказанную

квартиру.

3.4.9. «Участник» обязан своевременно письменно информировать «Застройщика» об изменении своих реквизитов, указанных в разделе 8 Договора.

3.4.10. Осуществлять государственную регистрацию права собственности объекта долевого строительства после подписания «Застройщиком» и им самим передаточного акта.

4. Уступка права требований.

4.1. «Участник» не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьей стороне без письменного согласия «Застройщика».

4.2. Уступка «Участником» прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

4.3. «Участник» обязан уведомить «Застройщика» за пять рабочих дней о переходе прав требований по Договору на нового участника.

4.4. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от «Участника» к новому участнику определяется в договоре уступки прав требований.

4.5. Уступка «Участником» прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания «Сторонами» Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

4.6. «Застройщик» не несет ответственности по обязательствам «Участника» перед третьими лицами.

4.7. Уступка «Участником» прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) «Объекта недвижимости», для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с «Договором», в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5. Переход права собственности.

5.1. Право собственности на квартиру возникает у «Участника» после полной оплаты ее стоимости с момента государственной регистрации этого права в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество, согласно действующему законодательству.

5.2. Оформление права общей совместной собственности на квартиру в соответствии с действующим законодательством осуществляется силами и средствами «Участника».

6. Ответственность сторон.

6.1. В случае несвоевременного выполнения «Участником» сроков оплаты, просрочки платежа он уплачивает «Застройщику» неустойку (штраф) за каждый день просрочки платежа в размере одной трехсотой ставки ключевой ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа.

6.2. В случае просрочки оплаты платежа более чем на 1 месяц «Застройщик» имеет право путем направления письменного уведомления расторгнуть договор в одностороннем порядке:

-увеличить стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры, неоплаченной «Участником», в зависимости от повышения ценообразующих факторов (в связи с ростом цен на топливо, электроэнергию, материалы и повышением заработной платы);

-расторгнуть настоящий договор в судебном порядке и исключить квартиру из числа зарезервированных для «Участника» и /или зарезервировать в целях реализации другому лицу.

6.3. В случае просрочки уплаты единовременного платежа по договору более, чем на три месяца или систематическом нарушении «Участником» долевого строительства сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12-ти месяцев «Застройщик» вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в соответствии со ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214 ФЗ.

6.4. В случае нарушения «Участником» сроков регистрации договора долевого участия в строительстве он несет ответственность в соответствии с Административным кодексом Российской Федерации.

6.5. В случае неявки «Участника» для подписания акта приема-передачи квартиры, в том числе в случае неисполнения им условий о сообщении изменения реквизитов, или необоснованного отказа «Участника» от подписания акта передачи на «Участника», помимо штрафных санкций, возлагается обязанность по оплате возможных затрат по продолжению срока действия документов, выдаваемых официальными органами, а также обязанность по оплате эксплуатационных расходов по техническому обслуживанию дома соразмерно доле владения площадью, начиная с момента истечения семидневного срока со дня получения «Участником» соответствующего сообщения.

6.6. В случае увеличения сроков строительства объекта долевого строительства, «Застройщик» не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого

строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

6.7. В случае непредупреждения «Участника» об увеличении срока передачи объекта долевого строительства и в соответствии п. 6.6. договора «Застройщик» уплачивает «Участнику» неустойку в соответствии ст. 6 п. 2 Закона № 214-ФЗ.

6.8. «Застройщик» освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших в результате событий чрезвычайного характера, обстоятельств непреодолимой силы (пожар, наводнение, землетрясение, неблагоприятных метеоусловий не позволяющих производить строительные работы, военные действия, изменения законодательства и т.д.) При этом срок исполнения обязанностей по настоящему договору увеличивается на срок ликвидации обстоятельств.

7. Иные условия.

7.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до надлежащего исполнения «Сторонами» своих обязательств по договору.

7.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны, совершенные в письменной форме и подписанные обеими «Сторонами» и зарегистрированные в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

7.3. В случае смерти гражданина - «Участника» долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

7.4. При подписании настоящего договора «Стороны» допускают досрочное исполнение «Застройщиком» обязательств по передаче Объекта долевого строительства. «Участник» оплачивает коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, связанные с техническим обслуживанием, ремонтом и эксплуатацией указанного жилого дома (квартиры) со дня подписания Акта приема-передачи.

7.5. Подготовку документов, необходимых для государственной регистрации настоящего договора, осуществляет «Застройщик». Подать документы на регистрацию настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан «Участник».

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения сторонами условий настоящего договора, все споры решаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, «Стороны» руководствуются действующим законодательством и соответствующими нормативными актами.

7.8. Настоящий договор составлен в подлинных 3-х экземплярах: один - для «Застройщика», один - для «Участника», один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

8. Юридические адреса сторон:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «Горем-3»

649000, Республика Алтай, Горно-Алтайск, улица Чорос - Гуркина д. 4

ИНН / КПП 0411144305/041101001

БИК 045004775

к/сч 30101810850040000775

р/сч 40702810401670005264

НОВОСИБИРСКИЙ ФИЛИАЛ ПАО «БИНБАНК» г. НОВОСИБИРСК

«Участник»: _____

Подписи сторон:

Застройщик: _____

Журавлев Г.М.

Участник: _____