

## ДОГОВОР № 126\_\_

### 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 № 22-713-023-2016, выданного Администрацией города Новоалтайска 16 мая 2016 года, земельный участок принадлежит по праву собственности на основании договора купли продажи земельного участка № 2317 от 01.07.2013 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю 08.07.2013 года номер регистрации № 22-22-22/030/2013-174, с кадастровым номером 22:69:020404:66. 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 126-квартирного жилого дома, расположенного Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Деповская, 56, в дальнейшем (Многоквартирный дом).

«Участник» финансирует строительство объекта в виде \_\_\_\_\_ 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- 30 июня 2018 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](http://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:

- **30 %** 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;

- **40 %** от стоимости квартиры, что составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, вносятся до 01.01.2018 года.

- **30 %** от стоимости квартиры, что составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, вносятся до 01.05.2018 года.

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 строительно-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 строительно-монтажных 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 30.07.2018 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 единовременными 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:** \_\_\_\_\_