



ДОГОВОР № __Кр участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

« __ » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Комплекс на Кропоткина», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Гаврова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «**Стороны**», руководствуясь Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект – _____

расположенный по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Калининский район, ул. Кропоткина, 130/6 стр., на земельном участке с кадастровым номером 54:35:042455:0060 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику в собственность помещение № _____, общей площадью _____ квадратных метров (далее Объект долевого строительства) со следующими параметрами (характеристиками):

- Назначение – _____;
- Номер помещения на поэтажном плане – _____;
- Оси/ряды – _____;
- Этаж – _____;
- Количество комнат – _____;
- Площадь жилой комнаты – _____ кв.м.;
- Площадь жилой комнаты – _____ кв.м.;
- Площадь кухни – _____ кв.м.;
- Площадь с/у – _____ кв.м.;
- Площадь ванной – _____ кв.м.;
- Площадь коридора – _____ кв.м.;
- Площадь балкона – _____ кв.м.;
- Площадь прихожей – _____ кв.м.;
- Общая проектная площадь помещений – _____ кв.м.

Общая площадь Объекта _____ кв.м., общая площадь помещений общественного назначения Объекта _____ кв.м.

Монолитные стены Объекта здания ниже отм.0,000:

- наружные стены толщиной 300 мм из бетона В20, W6., внутренние стены толщиной 200 мм из бетона В25.

Монолитные стены Объекта выше отм. 0,000 толщиной 200мм из бетона В25.

Ограждающие конструкции – кирпичные стены толщиной 250мм с минераловатным утеплителем толщиной 170мм, стены лифтовых шахт – кирпичные.

Класс энергоэффективности Объекта – В, сейсмостойкость (по сейсмической шкале интенсивности) – VI.

1.2. Земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Объекта, имеет кадастровый номер 54:35:042455:0060 и принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 59176 от 22.11.2006 года, зарегистрированного Управлением федеральной регистрационной службы по Новосибирской области 21.02.2007 года, запись регистрации № 54-01/336/2006-108.

Застройщик организывает строительство Объекта на основании:

- Разрешения на строительство № _____ от _____.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленное для строительства Объекта право аренды Застройщика на земельный участок и строящийся на этом земельном участке Объект.

1.3. План *Объекта долевого строительства* с указанием границ в составе *Объекта*, содержится в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. **Участник** обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять *Объект долевого строительства* при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию *Объекта*.

1.5. Срок передачи **Застройщиком** *Объекта долевого строительства* **Участнику** – _____. **Застройщик** вправе передать **Участнику** *Объект долевого строительства* досрочно.

1.6. Застройщик опубликовал проектную декларацию _____ года на сайте www.князь-кропоткин.рф

1.7. Право собственности на *Объект долевого строительства* **Участник** приобретает с момента государственной регистрации этого права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на *Объект долевого строительства* **Участник** приобретает право общей долевой собственности на помещения общего пользования и земельный участок, на котором расположен *Объект* в размере пропорциональном площади *Объекта долевого строительства* к общей площади *Объекта* (далее – *доля в праве общей долевой собственности на общее имущество*).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ЕЁ ОПЛАТЫ

2.1. Цена договора составляет _____ рублей, из расчета цены за 1 кв.м. _____ рублей. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случая, предусмотренного в п.2.2. настоящего договора.

2.2. Цена договора может быть изменена в сторону уменьшения или увеличения, если по результатам обмеров после окончания строительства *Объекта* фактическая площадь *Объекта долевого строительства*, передаваемого **Участнику** будет отличаться от площади, указанной в п. 1.1 настоящего договора, в сторону уменьшения или увеличения на 2 %. В указанном выше случае производится перерасчет цены договора, о чем заключается *Дополнительное соглашение*.

2.3. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади помещения, являющегося объектом долевого строительства и соответствующей общей площади объекта долевого строительства.

2.4. **Участник** оплачивает цену договора после государственной регистрации договора, либо путем проведения зачета встречных однородных требований в сроки: не ранее регистрации настоящего договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Застройщик** принимает на себя обязательства:

3.1.1. Принять от **Участника** денежные средства

3.1.2. Использовать денежные средства, привлеченные от **Участника**, на цели создания *Объекта*.

3.1.3. Передать **Участнику** *Долю в праве общей долевой собственности на общее имущество и Объект долевого строительства*, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. В случае изменений сведений, содержащихся в проектной декларации, вносить соответствующие изменения в проектную декларацию в срок, предусмотренный действующим законодательством РФ.

3.1.5. Передать *Объект долевого строительства* **Участнику** в соответствии со следующими требованиями к *Объекту долевого строительства*:

- Установка оконных блоков в полной заводской готовности;
- Потолки – монолитное железобетонное перекрытие;
- Выполнение стяжки полов, подготовленной под напольное покрытие;
- Выполнение разводки труб водоснабжения, и канализования без установки предметов санфаянса и смесителей;
- Выполнение монтажа трубной разводки отопления с установкой приборов отопления без окраски;
- Выполнение электроразводки без установочных изделий;
- Технологическое и грузоподъемное оборудование, без установки грузоподъемных механизмов.

3.1.6. В установленные настоящим договором сроки, но не ранее получения разрешения на ввод *Объекта* в эксплуатацию, передать *Объект долевого строительства* **Участнику** в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. **Застройщик** имеет право:

3.2.1. В случае несоблюдения **Участником** срока приёмки *Объекта долевого строительства*, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** затраты, связанные с бременем содержания *Объекта долевого строительства*, которые возникли из-за просрочки приемки *Объекта долевого строительства*.

3.3. **Участник** принимает на себя обязательства:

3.3.1. Уплатить цену договора в соответствии с условиями настоящего договора.

3.3.2. Незамедлительно сообщать **Застройщику** об изменении своего адреса, реквизитов и другие сведения, имеющие значение для исполнения Договора.

3.3.3. В случае фактического потребления электроэнергии, теплоресурсов **Участник** обязан компенсировать затраты, возникшие у **Застройщика** в связи с потреблением указанных ресурсов. Стороны обязуются дополнительно подписать соглашение о компенсации затрат. Сумма затрат, подлежащая компенсации не облагается налогом на добавленную стоимость.

3.4. **Участник** имеет право:

3.4.1. Уступить право требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного на то согласия **Застройщика** в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Уступка права требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами *Акта приема-передачи Объекта долевого строительства* **Участнику**.

3.4.2. Знакомиться с ежеквартальной отчетностью об осуществлении деятельности **Застройщика**, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства *Объекта*, предоставляемой **Застройщиком** в уполномоченный орган исполнительной власти в соответствии с Постановлением правительства РФ от 27.10.2005г. № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств

участников долевого строительства». Данный вид отчетности является публичным и **Участник** вправе знакомиться с ней в любое время по месту нахождения **Застройщика**.

В указанной выше отчетности содержатся сведения об использовании **Застройщиком** привлеченных денежных средств участников долевого строительства.

4. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Обязательства **Застройщика** по передаче *Объекта долевого строительства* и *Доли в праве общей долевой собственности* считаются исполненными с момента подписания сторонами *Акта приема-передачи Объекта долевого строительства*.

4.2. Обязательства **Застройщика** по исполнению договора в целом считаются выполненными с момента подписания сторонами *Акта об исполнении обязательств по договору*.

4.3. В случае, если строительство *Объекта* не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, **Застройщик** не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию с предложением об изменении условий Договора.

4.4. **Застройщик** не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи *Объекта долевого строительства* обязан направить **Участнику** сообщение о завершении строительства *Объекта* и о готовности *Объекта долевого строительства* к передаче, а также предупредить **Участника** о необходимости принятия *Объекта долевого строительства*, подписания *Акта приема-передачи Объекта долевого строительства* и *Акта об исполнении обязательств по договору*. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником** почтовому адресу или вручено **Участнику** лично под расписку. **Участник**, получивший сообщение **Застройщика** обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения и по результатам приемки *Объекта долевого строительства* подписать *Акт приема-передачи Объекта долевого строительства* и *Акт об исполнении обязательств по договору*.

4.5. При уклонении **Участника** от принятия *Объекта долевого строительства* или при отказе **Участника** от принятия *Объекта долевого строительства* **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи *Объекта долевого строительства* **Участнику**, вправе составить односторонний *Акт приема-передачи Объекта долевого строительства* и *Акт об исполнении обязательств по настоящему договору*. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** сообщения, либо оператор почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника** от его получения или в связи с отсутствием **Участника** по указанному им почтовому адресу.

4.6. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, подписания *Акта приема-передачи Объекта долевого строительства* и *Акта об исполнении обязательств по договору*. Просрочка исполнения обязательств **Участником** по оплате лишает их возможности ссылаться на несоблюдение сроков строительства *Объекта* и передачи *Объекта долевого строительства* **Застройщиком**.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. УСЛОВИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. За нарушение принятых на себя по Договору обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим договором.

5.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения **Участником** своих обязательств по оплате денежных средств, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** 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.

5.3. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения **Застройщиком** своего обязательства, предусмотренного п.3.1.6. настоящего договора, **Участник** вправе взыскать с **Застройщика** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение

обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств и непреодолимой силы, которые Стороны не могли предотвратить доступными средствами.

5.5. В рамках настоящего Договора к форс-мажорным обстоятельствам стороны относят боевые действия, техногенные катастрофы, землетрясения, наводнения, а также вступление в силу законодательных и нормативных актов, препятствующих сторонам исполнять их обязанности по Договору.

5.6. О наступлении форс-мажорных обстоятельств заинтересованная сторона обязана незамедлительно уведомить другую сторону, и в последующем подтвердить наступление таких обстоятельств справкой территориального органа ТТП РФ.

Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 60 дней, то Стороны принимают решение о продолжении действия настоящего договора. В случае расторжения договора Стороны обязуются в течение 10 дней произвести расчеты по Договору.

5.7. Сторона, оказавшаяся в состоянии действия форс-мажорных обстоятельств, в десятидневный срок обязуется в письменной форме известить другую Сторону Договора о их наступлении и предоставить оправдательные документы.

Не предоставление указанных оправдательных документов лишает соответствующую Сторону права ссылаться на эти обстоятельства в будущем, как на основание освобождения от ответственности.

5.8. В случае, если форс-мажорные обстоятельства будут длиться более двух месяцев, или если до истечения этого срока станет очевидным, что их действие имеет необратимый характер, любая из Сторон вправе аннулировать Договор без возмещения возможных убытков, с возвратом всего полученного по Договору.

5.9. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим гражданским законодательством РФ.

6. ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ И КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА

6.1. Стороны обязуются не распространять информацию, касающуюся исполнения договора в части:

- сведений о финансовом положении Сторон, и величине привлеченных для строительства объекта денежных и других материальных средств;

- о порядке расчетов между сторонами, если выдача такой информации не предусмотрена действующим законодательством по письменным запросам компетентных органов. При получении письменных запросов каждая из Сторон обязуется незамедлительно информировать другую Сторону о факте и характере проявленного к информации конфиденциального характера интереса.

6.2. Стороны договариваются, что все извещения и уведомления, связанные с исполнением настоящего Договора, могут взаимно передаваться любым способом, допускающим возможность однозначного подтверждения факта и времени отправления и получения таких извещений и уведомлений.

Для целей оперативного обмена информацией могут использоваться также и иные способы, как-то:

электронная почта, телефонная и телефаксимильная связь, что не освобождает Стороны от обязанности своевременно направить сообщение любым способом, о котором сказано в предыдущем абзаце.

7. ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Гарантийный срок эксплуатации *Объекта* долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, уступки права по нему, права собственности на *Объект долевого строительства* в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа, по месту нахождения строящегося *Объекта*, Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Стороны обязуются предпринимать все возможные меры для разрешения спорных вопросов путем проведения переговоров. При недостижении согласия спор может быть передан для рассмотрения в суд. Письменные претензии подлежат рассмотрению в течение 10 дней.

8.3. Все изменения и дополнения в настоящий Договор совершаются только в письменной форме, если иное не установлено настоящим Договором.

8.4. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, один из которых передается **Застройщику**, один – **Участнику** и один экземпляр предоставляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области для государственной регистрации настоящего договора.

8.6. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

9. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Комплекс на Кропоткина»
630024, г. Новосибирск, ул. Мира, 63а
ИНН 5403321888 КПП 540301001
Расчетный счет: 40702810600100009967
Название Банка: в АО "БАНК АКЦЕПТ" г.
Новосибирск
к/с 30101810200000000815
БИК 045004815

Участник:

Директор

_____ **Гавров А.В.**

м.п.

_____ / _____ /