

ДОГОВОР № _____ п-2016
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Иркутск

_____ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эко+», именуемое в дальнейшем - Застройщик, в лице директора **Пархомчук Евгения Владимировича,** действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гр. РФ.** _____ г.р. паспорт _____, зарегистрирован: г. _____ в дальнейшем – Участник долевого строительства, с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить малоэтажный жилой дом (в дальнейшем – многоквартирный дом) на земельном участке, находящемся по адресу: **Иркутская область, в Куйбышевском районе города Иркутска, по улице Первомайская.** Принадлежащем Застройщику на праве аренды (Договор аренды земельного участка № 74/13 от 20.03.2013 г., Договор уступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 13.12.2014 г., номер регистрации № 38-38-01/236/2014-287 от 19.12.2014), **кадастровый номер 38:36:000013:3202,** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в разделе 2 настоящего договора, и принять в собственность Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Строительство многоквартирного дома включает в себя строительство основного объекта капитального строительства – жилого здания, а также строительство иных объектов и выполнение иных работ, необходимых, чтобы данный объект капитального строительства мог быть введен и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства.

1.2. Объектом долевого строительства является __-комнатная квартира № __ (Приложение №1 – «План создаваемого объекта»), расположенная в подъезде № __, этаж __, в доме, находящемся по адресу: **Иркутская область, город Иркутск, улица Первомайская дом 38/1.**

Предоставляемая квартира обеспечивается горячим и холодным водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, электроосвещением и передается Дольщику в следующей степени готовности:

| | | |
|----|-----------------------------------|-----------------------|
| 1 | Количество комнат | |
| 2 | Общая площадь (без учёта балкона) | ___ <u>кв.м.</u> |
| 3 | Площадь балкона | ___ |
| 4 | Окна | Стеклопакеты |
| 5 | Стены | Бетон, газобетон |
| 6 | Межкомнатные двери | Нет |
| 7 | Входная дверь | Металлическая |
| 8 | Сан. узел | Совмещённый |
| 9 | Отопительные приборы | Алюминиевые радиаторы |
| 10 | Электроплита, мойка на кухне | Нет |
| 11 | Телефонизация | Нет |
| 12 | Система безопасности | Нет |
| 13 | Высота потолка | Не менее 2,7 м |
| 14 | Пол | Железобетонная плита |
| 16 | Потолок | Железобетонная плита |

Разрешение на строительство № 38-RU38303000-48-2016 от 25 апреля 2016 года выдано Отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска сроком до 31 декабря 2018 года.

1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 4 квартал 2018 года. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

1.4. Проектная декларация опубликована 29.04.2016 года в сети интернет на веб-сайте www.ecoplus-irk.ru

1.5. Адрес Объекта долевого строительства, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства жилого дома, в составе которого находится Объект долевого строительства, получения разрешения на ввод в эксплуатацию и проведения обмеров соответствующим подразделением БТИ.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства по настоящему договору обеспечивается:

– залогом в порядке ст.ст 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2016 года;

– Генеральным договором страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве №35-34916Г/2016 от 07.04.2017г., Договором страхования (полис) № _____, дата выдачи _____ заключёнными Застройщиком с ООО «ПРОМИНСТРАХ».

Участник долевого строительства ознакомлен с условиями страхования гражданской ответственности в том числе правилами страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору долевого участия, утвержденного Страховщиком.

2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Цена Объекта долевого строительства (далее по тексту, Цена Объекта) составляет _____ (_____) рублей, стоимость 1 кв.м: _____ (_____) рублей из которых 95% денежных средств направляется на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и 5% денежных средств направляется на оплату услуг Застройщика.

До даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Объекта, рассматриваются как целевой авансовый платеж; в случае расторжения договора все средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Объекта, подлежат возврату Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, расходуются следующим образом:

2.1.1. средства, направляемые на возмещение затрат на строительства Объекта долевого строительства, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в следующих целях:

- 1) строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);
- 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

6) выплату целевых займов и процентов по ним, привлекаемых Застройщиком для осуществления строительства;

2.1.2. средства, направляемые на оплату услуг застройщика, подлежат использованию застройщиком на следующие цели, но не исключительно:

1) возмещение иных затрат на строительство предусмотренных проектной документацией;

2) возмещение затрат Застройщика на выполнение функций заказчика-застройщика, коммерческих и управленческих и иных косвенных расходов Застройщика, оплату пошлин, налогов, штрафов и пеней;

3) выполнение иных обязательств Застройщика.

2.1.3. суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его строительство (после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию), считаются экономией застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.2 Расчет с Застройщиком по уплате цены Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1. договора, Участник долевого строительства осуществляет следующим образом: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо путем внесения денежных средств в кассу застройщика после государственной регистрации настоящего договора в регистрирующем органе.

2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика.

2.4. Цена Объекта долевого строительства, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенная в пункте 2.1. настоящего договора, является фиксированной и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, определенных пунктом 2.2. настоящего договора.

В случае уточнения характеристик объекта после замеров БТИ (обусловленных допустимыми СНИП отклонениями при выполнении различных строительных работ, а также погрешностями измерений БТИ) цена Объекта не изменяется. Если данные замеров БТИ выявили уменьшение площади квартиры, существенно превышающее допустимые отклонения и погрешности измерений, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства.

2.5. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для конструктивных элементов многоквартирного дома и Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. Обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

- разводка отопления с установкой радиаторов;
- вывод горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков потребления воды;
- отвод канализационного стояка без установки унитаза;
- ввод электрической энергии с установкой электросчетчика, без разводки по квартире;
- установка входной двери;
- остекление оконных проемов пластиковыми стеклопакетами;
- внутренняя отделка: черновая;

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 1.3. договора, по акту приема-передачи.

4.1.4. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для государственной регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

4.2.3. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не вносить изменения в функциональное назначение Объекта и входящих в него помещений, не проводить перепланировку, переоборудование Объекта долевого строительства.

5. Залог земельного участка

5.1. С момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства в залоге находится право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, и строящийся многоквартирный дом.

6. Право собственности на общее и иное имущество.

6.1. 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

6.2. Право собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, переходит к собственникам помещений в многоквартирном доме после регистрации права собственности на помещения всеми участниками долевого строительства многоквартирного дома.

6.3. В случае, если договорами на присоединение и/или иными соглашениями с собственниками внешних инженерных сетей, к которым осуществляется подключение Объекта долевого строительства, предусмотрена передача полностью или частично наружных инженерных сетей в собственность этих лиц (организаций), то такие сети полностью или частично передаются в собственность указанных лиц или организаций в порядке, предусмотренном соответствующими договорами и/или соглашениями.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и иными нормативными актами Российской Федерации.

7.2. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок. В соответствии со статьей 401 Гражданского кодекса РФ под форс-мажорными обстоятельствами подразумеваются обстоятельства непреодолимой силы, то есть чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8. Прочие условия

8.1. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в судебные органы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома (согласно пункту 5 статьи 6 Федерального закона о персональных данных № 152 от 27 июля 2006 года).

8.3. Все сообщения направляются Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре. В случае изменения указанного адреса Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о таком изменении. Уведомление должно быть направлено Застройщику в течение 5 (пяти) календарных дней с момента изменения адреса. В случае непредставления Застройщику уведомления в указанный срок, все письма, направленные в адрес Участника долевого строительства, будут считаться направленными надлежащим образом и полученными Участником долевого строительства.

8.3. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

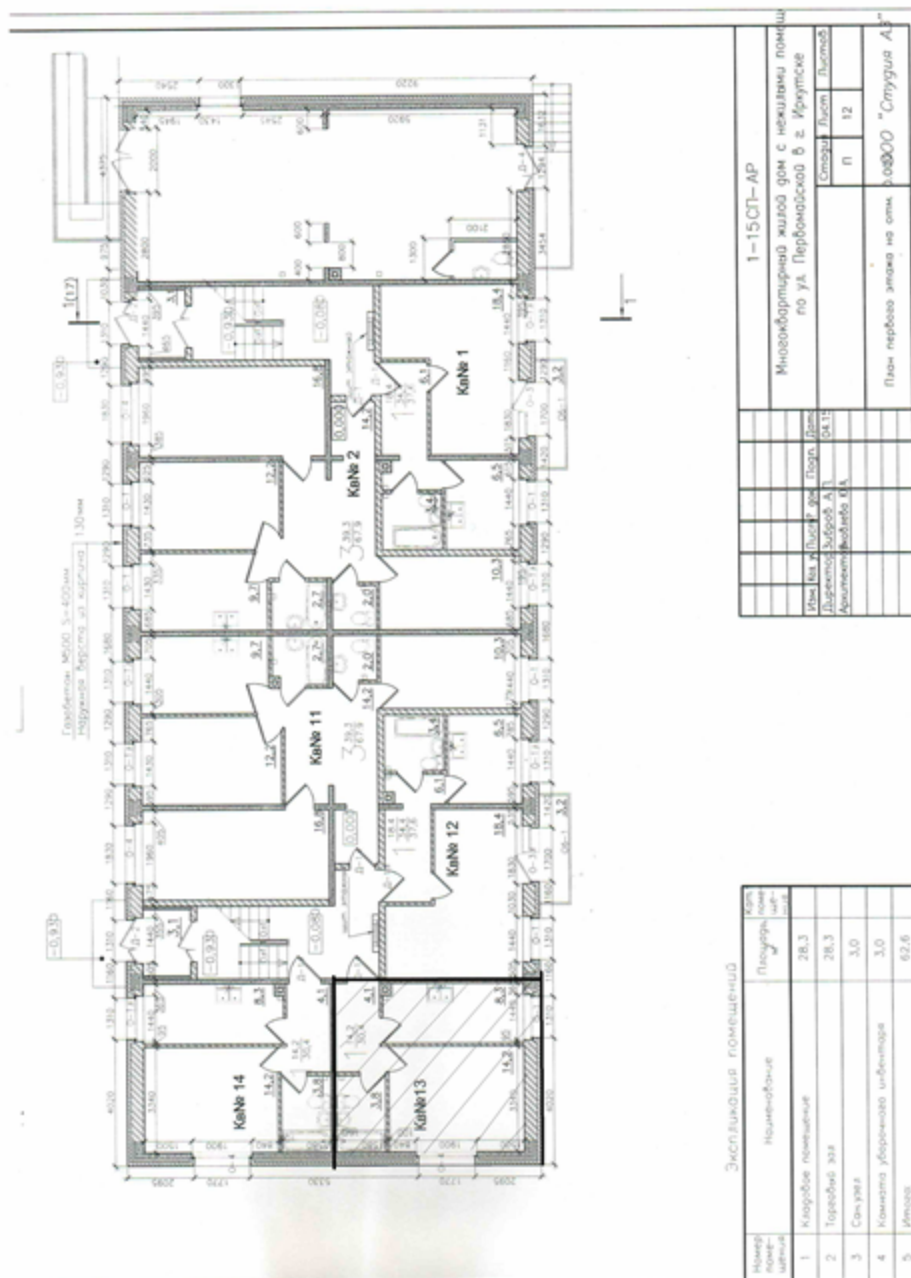
9.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Реквизиты и подписи сторон:

| «Застройщик» | «Дольщик» |
|--|-----------------------------|
| <p>ООО «Эко+» 664056, г. Иркутск, ул. Бородина, д. 56 ИНН 3812123330, КПП 381201001 ОГРН 1093850016787 Новосибирский филиал ПАО «<u>БинБанк</u>» р/с 40702810303000000027 к/с 30101810850040000775 БИК 045004775</p> <p>Директор</p> <p>_____ <u>Е.В. Пархомчук</u></p> | <p>Гр. РФ.</p> <p>_____</p> |

План создаваемого объекта.



| | |
|--|---------|
| 1-15СГ-АР | |
| Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по ул. Первомайской в г. Иркутске | |
| Участок № 15СГ-АР | Лист 12 |
| Дизайнер: Мельников А.И. | Лист 12 |
| Архитектор: Мельников А.И. | Лист 12 |
| План первого этажа на отн. 0.0000 "Студия А3" | |

| Экспликация помещений | | |
|-----------------------|-------------------------------|----------------|
| № п/п | Наименование | Площадь, кв. м |
| 1 | Кладовые помещения | 28,3 |
| 2 | Торговый зал | 28,3 |
| 3 | Санузлы | 3,0 |
| 4 | Каналы уборочной инфильтрации | 3,0 |
| 5 | Итого | 62,6 |