

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Сургут

00.00.0000 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная фирма «Новострой»**, ИНН 86020129097, ОГРН 1078602005206, юридический адрес: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра Тюменской области, город Сургут, улица Быстринская, дом 8, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Ярушина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

**1.1.** Договор участия в долевом строительстве, заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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", Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**1.2.** Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство объекта, а именно:

- разрешение на строительство № гп86310000-152 от 14.10.2014 г.;

- оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство, договор аренды земельного участка № 308 от 25.04.2013 г, зарегистрированный Главным управлением Федеральной регистрационной службы по ХМАО-Югре, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.06.2013 года сделана запись регистрации № 86-86-03/061/2013-234.

**1.3.** Проектная декларация Застройщика находится в свободном доступе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика, по адресу: «новострой-сургут.рф».

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** По договору участия в долевом строительстве (далее - договор), Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства Дольщику, а последний обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

**2.2.** Дольщик оплачивает Застройщику взнос на строительство:

\_\_\_\_\_ квартиры № \_\_\_\_, расположенной на \_\_-ом этаже, \_\_-го подъезда в «9-ти этажный 4-х подъездный кирпичный жилой дом в микрорайоне 20А г. Сургута. Закрытая автостоянка», общей площадью квартиры \_\_\_\_ кв.м., площадь балконов, лоджии \_\_\_\_ кв.м. Адрес объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, г. Сургут, микрорайон 20А, кадастровый номер земельного участка 86:10:01 01 035:33, далее «Объект».

Площадь Объекта указана в договоре согласно проектно-сметной документации с учетом площадей балконов, лоджий, летних веранд, чердака, мансард и может быть различной с площадью, указанной в техническом паспорте на объект и актом приема-передачи.

**2.3.** Правом на оформление квартиры в собственность Дольщик наделяется после выполнения обязательств по финансированию объекта в полном объеме, завершения строительства жилого дома и его приемки государственной приемочной комиссией, подписания акта приема-передачи квартиры.

Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности на объект принимает на себя Дольщик.

**2.4.** Указанный в пункте 2.2. настоящего договора адрес, является строительным адресом строящегося объекта. После подписания акта приема-передачи и ввода объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

**2.5.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Дольщика (залогодержателя), считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства объекта право аренды на земельный участок (Договором аренды земельного участка № 308 от 25.04.2013 г., кадастровый номер 86:10:01 01 035:33, площадью 4 857 кв.м., расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, Тюменская область, г. Сургут, микрорайон 20А, территориальная зона Ж.3-20А) и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

**2.6.** Планировка Объекта утверждена проектно-сметной документацией. Объект передается в собственность в соответствии с проектно-сметной документацией, с действующими ГОСТами и СНиПами.

**2.7.** Застройщик, обязан передать Дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Условия договора об освобождении Застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

**2.8.** Многоквартирный дом имеет встроенные нежилые помещения, в т.ч. цокольные этажи, являющиеся отдельными объектами недвижимости и подлежащие передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным инвестиционным договорам, либо остающиеся в собственности Застройщика.

**2.9.** Гарантийный срок для Объекта составляет пять лет со дня передачи Объекта Дольщику. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Не признаются дефектами и не устраняются микротрещины стен, углов стен и потолков, образованные вследствие осадки здания и работы сооружения (расширение-сжатие материалов) из-за сезонного колебания температур.

**2.10.** Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, в том числе инженерного оборудования, если будет доказано, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**2.11.** Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Дольщику долевого строительства несет Застройщик.

**2.12.** В случае смерти Дольщика, его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик, не вправе отказать таким наследникам в принятии обязательств по настоящему договору.

**2.13.** Кроме денежных, материальных и прочих ресурсов, вкладом Дольщика также является выполнение строительно-монтажных работ.

**2.14.** Стороны совместно решают проблемы связанные с требованиями новых нормативных актов и эксплуатирующих организаций.

### **3. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

- 3.1.** Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
- 3.2.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.
- 3.3.** При уклонении или отказа Дольщика от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев от даты передачи объекта долевого строительства прописанной в настоящем договоре, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.
- 3.4.** В случае нарушения Дольщиком сроков подписания акта приема-передачи Объекта, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку в размере 0,1% от стоимости Договора за каждый день просрочки, но не более 10%.
- 3.5.** Передача Объекта Дольщику производится не позднее 30.12.2019 года.
- 3.6.** Дольщик после ввода Объекта в эксплуатацию принимает его по акту приёмки-передачи в течение срока определённого Законом № 214-ФЗ от 30.12.04 г.
- 3.7.** Дольщик и Застройщик, обязуются после окончания срока действия настоящего договора подписать договор о техническом и коммунальном обслуживании жилых помещений и мест общего пользования со сроком действия такого договора - до передачи жилого дома эксплуатирующей организации, либо до начала работы управляющих органов товарищества собственников жилья. Дольщик обязуется с момента ввода объекта в эксплуатацию оплачивать потребленные коммунальные и прочие ресурсы.
- 3.8.** В случае осуществления до ввода Объекта в эксплуатацию и подписания Сторонами акта приёма-передачи ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство квартиры, а также внутренних коммуникационных сетей, «наращивание» либо удаление отопительных батарей, Дольщик обязан произвести соответствующие согласования с Застройщиком. В противном случае, вне зависимости от характера перепланировки и переустройства, указанные действия Дольщика будут считаться действиями причинившими ущерб Застройщику, в связи с чем Дольщик самостоятельно будет нести все негативные последствия, связанные с этим, в том числе по возмещению убытков (ст. 15 ГК РФ) Застройщика по ликвидации перепланировок и переустройств, ТСЖ, других дольщиков и третьих лиц.
- 3.9.** Производство каких – либо работ на Объекте до подписания акта приема-передачи Дольщиком или привлеченными им подрядными организациями, не допускается.
- 3.10.** Подписание акта приёма-передачи Объекта производится после выполнения обязательств по финансированию по долевым взносам в полном объеме.
- 3.11.** В случае несвоевременного или неполного внесения вкладов, согласно ч. 6 ст. 5 Закона № 214-ФЗ от 30.12.04 г., участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 3.12.** Дольщик после получения уведомления о переносе сроков ввода объекта в эксплуатацию обязуется в течение 10 (десяти) дней с момента получения такого уведомления, письменно направить ответ о не согласии переноса сроков объекта в эксплуатацию. При отсутствии письменного ответа, условия о переносе сроков объекта в эксплуатацию будут считаться принятыми.
- 3.13.** Дольщик не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приеме Объекта долевого строительства по акту приема-передачи и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии (п.п. 2, 3 ст. 720 ГК РФ), и не может в последующем отказываться от приема Объекта долевого строительства со ссылкой на недостатки, не зафиксированные ранее в акте о несоответствии.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 4.1.** Общая стоимость Объекта, определяется как произведение фактической общей площади помещений на расчетную стоимость одного квадратного метра на момент внесения долевого взноса: за квартиру \_\_\_\_\_ рублей 00 коп., стоимость одного квадратного метра площади балкона, лоджий, террас: \_\_\_\_\_ рублей 00

- коп., общая стоимость Объекта составляет: \_\_\_\_\_ рублей 00 коп. (п.1 ст. 5 федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ). Сумма, внесенная Дольщиком в качестве долевого взноса НДС не облагается.
- 4.2.** Внесение долевого взноса по настоящему договору производится в рублях.
- 4.3.** Оплата стоимости Объекта производится после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре (Росреестр), путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика или внесением наличных денежных средств в кассу Застройщика.
- 4.4.** Дольщик имеет право исполнить свои обязательства по оплате стоимости Объекта досрочно.
- 4.5.** Изменение стоимости одного квадратного метра общей площади производится Застройщиком по соглашению с Дольщиком при резком нарастании цен на энергоносители, транспортные услуги, строительные материалы на неоплаченную часть общей площади Объекта.
- 4.6.** В полном объеме вклад Дольщика должен быть внесен до \_\_\_\_\_ года.
- 4.7.** Каждый взнос Дольщика фиксирует расчетную стоимость соответствующей площади на момент оплаты. При изменении расчетной стоимости квадратного метра, новая стоимость применяется только к неоплаченной Дольщиком площади.
- 4.8.** Расчеты производятся в наличной и безналичной форме, установленном настоящим Договором и уточненном дополнительными соглашениями с произведенных по нему платежей, исходя из расчетной стоимости одного квадратного метра на общую площадь всех помещений.
- 4.9.** Согласно п.5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, в общую площадь объекта входят жилые, вспомогательные помещения, коридоры, помещения санитарно-бытового назначения. Другие элементы в общую площадь объекта не включаются, но подлежат оплате Дольщиком, поскольку содержат в себе материальные и трудовые затраты Застройщика.
- 4.10.** Площадь Объекта, указанная в настоящем Договоре, является предварительной. Фактическая площадь определяется на основании справки (технического паспорта) ФГУП «Ростехинвентаризации». Перерасчет разницы (больше, меньше) между проектной и фактической площадями производится по действующей на момент выдачи справки расчету стоимости. Если фактическая площадь Объекта будет отличаться на 10 % и более от площади указанной в п.2.2. настоящего договора, то Стороны уточняют общий объем финансирования и производят окончательный взаиморасчет в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения результатов обмеров БТИ (в соответствии с пунктом 2 статьи 5 Закона), исходя из фактической площади зафиксированной в техническом паспорте, выданном ФГУП «Ростехинвентаризация», в результате первой технической инвентаризации. Фактической площадью Объекта стороны признают общую площадь квартиры, а также площадь лоджий, балконов, террас и т.п.
- 4.11.** Окончательный расчет за выполненные работы по объекту производятся не позднее тридцати дней с момента выдачи соответствующего документа ФГУП «Ростехинвентаризация», с указанием точной площади объекта.
- 4.12.** В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 4.13.** В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в договоре срока направляет Дольщику информацию о предполагаемом сроке окончания строительства, причинах задержки строительства и предложение об изменении договора.
- 4.14.** В случае, если в соответствии с настоящим договором, уплата стоимости Объекта должна производиться Дольщиком путем внесения платежей поэтапно, систематическое нарушение Дольщиком срока внесения платежей, более чем трех раз на протяжении двенадцати месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке предусмотренном ст. 9 Федерального Закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).
- 4.15.** Изменения графика производства работ, сроков поставки материалов и оборудования, если они могут повлиять на продолжительность строительства и его стоимость, производятся на основании дополнительного соглашения уточняющего сроки и стоимость одного квадратного метра.
- 4.16.** При изменении законодательных нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с их состоянием на дату заключения настоящего договора и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, первоначально согласованные сроки строительства продлеваются

соразмерно этому времени, сроки и расчетная стоимость в этом случае соответственно уточняются сторонами в дополнительном соглашении.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Представлять интересы Дольщика, как участника долевого строительства перед всеми участниками строительства, выполняя все необходимые действия и формальности.

**5.1.2.** Информировать Дольщика (по его просьбе) о ходе строительства.

**5.1.3.** Уведомить Дольщика о дате ввода объекта в эксплуатацию.

**5.1.4.** Давать необходимые Дольщику консультации, связанные со строительством, оформлением, порядком владения и пользования переходящей в собственность Дольщика по окончании строительства недвижимости.

**5.1.5.** Выполнить все работы в объеме и в сроки предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему и сдать работы государственной комиссии.

**5.1.6.** Для минимизации стоимости объекта Застройщик проводит маркетинговые исследования с целью приобретения качественных материалов по минимальным ценам и применяет эти материалы в производственном процессе.

**5.1.7.** В течение тридцати дней, со дня подписания акта приема-передачи введенного в эксплуатацию объекта, предоставить Дольщику документы для приобретения права собственности на объект. Указанные документы предоставляются Дольщику только после полного выполнения им своих обязанностей предусмотренных настоящим договором.

**5.1.8.** Если у Застройщика возникнут дополнительные расходы вызванные введением новых требований СНиПов, ГОСТов, законов РФ и эксплуатирующих организаций, а так же невыполнением или ненадлежащим выполнением обязательств другими участниками долевого строительства, то по соглашению сторон Застройщик сообщит Дольщику размер дополнительных расходов, а Дольщик обязуется сделать дополнительный взнос по их возмещению.

**5.1.9.** Обязательства Застройщика перед Дольщиком считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

**5.1.10.** Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Дольщику на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

**5.1.11.** Ведение общих дел поручается Застройщику, которому предоставляются все права, в том числе право от имени Дольщиков привлекать для строительства объекта указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, вклады иных участников долевого строительства в пределах не затрагивающих долю Дольщика.

**5.1.12.** Застройщик вправе не передавать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства.

### **5.2. Дольщик обязуется:**

**5.2.1.** В десятидневный срок, со дня получения от Застройщика сообщения об изменении стоимости объекта, дополнительных видах и объемах работ, принять решение об оформлении отдельного соглашения об изменении цены и сроках сдачи объекта в эксплуатацию или о расторжении данного договора - о чем уведомить в письменной форме Застройщика. В случае отсутствия ответа по данному вопросу, Дольщик теряет право предъявлять претензии Застройщику по ходу и срокам строительства и подтверждается по умолчанию.

**5.2.2.** Если Дольщик не выполнит в срок все свои обязательства, предусмотренные настоящим договором, или выполнит их ненадлежащим образом, то Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5.2.3.** Размер денежных средств указанный в п. 4.1. определен как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, предусмотренного настоящим договором и включает в себя

стоимость: строительства передаваемого в собственность Дольщика Объекта долевого строительства; коммуникаций и других инженерных сооружений; стоимость проектно-изыскательских работ; стоимость пуско-наладочных работ; услуг Застройщика; охраны строящегося Объекта; теплоснабжения и электроснабжения Объекта на период строительства; затрат на получение технических условий, разрешений, согласований и экспертиз проектов.

**5.2.4.** Дольщик обязан не реже, чем два раза в год производить с Застройщиком сверку взаиморасчетов.

**5.2.5.** При изменении персональных данных (имени, фамилии, адреса, контактного телефона и т.п.), а также иных обстоятельств, являющихся существенными условиями в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Дольщик обязан известить в течение 10 дней в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые данные. Застройщик освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств по передаче Объекта в установленный срок, в связи с не своевременным предоставлением Дольщиком новых персональных данных.

**5.2.6.** Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи. Дольщик обязуется вносить оплату за коммунальное, техническое обслуживание, содержание общего пользования, вне зависимости от того, пользуется ли он Объектом или нет до истечения срока договора о техническом и коммунальном обслуживании жилья помещений и мест общего пользования.

**5.2.7.** Дольщик или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств Дольщика, в соответствии с договором после подписания Сторонами долевого строительства или его наследниками акта приема-передачи.

**5.2.8.** Дольщик обязуется нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей в результате действий Дольщика Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета), иных объектов долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома.

**5.2.9.** Дольщик не вправе требовать у Застройщика предоставления ему Объекта по настоящему договору, до выполнения обязательств по финансированию долевых взносов в полном объеме.

**5.2.10.** В случае уступки права требования по настоящему договору, Дольщик обязуется уведомить Застройщика и страховщика в течение 10 (десяти) дней в письменной форме, так же направить копию договора цессии (уступки права требования) в адрес Застройщика.

**5.2.11.** Дольщик обязуется в течение 20 (двадцати) дней после подписания данного договора зарегистрировать договор участия в долевом строительстве в регистрационной службе, в ином случае договор считается недействительным.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору, Сторона не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне штрафные санкции, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.04 г., а также, возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**6.2.** В случае, нарушения установленного договором срока внесения платежа, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере установленном законом № 214-ФЗ от 30.12.04г.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

**7.2.** При расторжении настоящего договора по инициативе Дольщика не возмещаются:

- стоимость материалов, не предусмотренных проектно-сметной документацией;
- затраты, связанные с перепланировкой по инициативе Дольщика и приведшие к удорожанию стоимости объекта, в том числе подготовка проекта перепланировки и всех согласований.

**7.3.** Дольщик, вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

- систематического нарушения Застройщиком сроков выполнения строительно-монтажных работ, влекущее увеличению сроков окончания строительства при стабильном внесении долевых взносов всеми участниками.

- систематическое несоблюдение Застройщиком требований по качеству работ.

- аннулирование лицензии на строительную деятельность, других актов государственных органов в рамках действующего законодательства лишаящих Застройщика права на производство работ.

**7.4.** Застройщик, вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в случаях, определенных Законодательством РФ.

**7.5.** В случае расторжения договора, сторона-инициатор обязана письменно уведомить другую сторону о расторжении данного договора, до дня направления уведомления договор считается действительным.

**7.6.** В случае расторжения договора, возврат денежных средств производится Застройщиком в порядке и сроки предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ.

**7.7.** Систематические нарушения (3 раза и более в течение 12 месяцев) Дольщиком сроков внесения взносов, либо просрочка внесения взноса более чем два месяца, являются основанием для расторжения настоящего договора по инициативе Застройщика.

**7.8.** Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора участия в долевом строительстве, может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. Орган по государственной регистрации при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение рабочего дня, обязан в письменной форме уведомить об этом другую сторону договора.

**7.9.** Возврат денежных средств во всех случаях расторжения настоящего договора по умолчанию производится по месту нахождения Застройщика, путем осуществления Застройщиком безналичного перевода денежных средств на расчетный счет любого из Дольщиков.

Если в течение указанного в ФЗ № 214-ФЗ, срока возврата денежных средств, Дольщики не обратились к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указали в письменном сообщении реквизиты расчётного счёта, на который им следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщиков в банке, с которого они ранее платили Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщики ранее переводили денежные средства Застройщику с расчётного счёта в банке, а Дольщики в установленный выше срок не обратятся к Застройщику и не подтвердят, что готовы получить денежные средства на указанный счёт, либо не укажут иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщиков. При этом, Дольщики будут нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщиков, не позднее следующего рабочего дня за днём возврата их на счёт Застройщика.

Все расходы по оплате услуг нотариуса по внесению средств дольщика в депозит нотариуса будут нести Дольщики. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату сумм и перечислены нотариусу. Дольщики получают денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса.

**7.10.** Помимо описанных в законе оснований настоящий договор, может быть расторгнут также, в связи с нежеланием Дольщиков в продолжение отношений по настоящему договору при отсутствии существенного нарушения условий настоящего договора со стороны Застройщика. В этом случае настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон на основании поданного Застройщику совместного заявления Дольщиков о своем нежелании сохранения и продолжения отношений сторон по настоящему договору и желании расторгнуть настоящий договор. В указанном случае Дольщики должны подать соответствующее письменное извещение (заявление) лично с регистрацией его в журнале входящих документов Застройщика, либо направить извещение (заявление) Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. Соответственно, датой получения такого извещения (заявления) Застройщиком будет считаться либо дата регистрации его в журнале входящей документации, либо дата получения заказного письма, определяемая по соответствующей дате, указанной в уведомлении о вручении. Застройщик, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения от Дольщиков письменного извещения (заявления) вправе либо принять предложение Дольщиков и подписать с Дольщиками соглашение о расторжении настоящего договора, либо отказать Дольщикам в заключении такого соглашения о расторжении настоящего договора, не совершая никаких действий, направленных на подписание соглашения о расторжении.

В случае, принятия Застройщиком предложения Дольщика о расторжении настоящего договора и подписания между сторонами соглашения о расторжении настоящего договора, Застройщик, в течение 90 дней с даты получения такого извещения, возвращает Дольщику все внесённые им Застройщику денежные средства, подтверждённые платёжными документами, за вычетом суммы, выступающей в качестве отступного, составляющей 20% от общего размера долевого взноса, установленного настоящим договором и рассчитанного в рублях, указанному в пункте 4.2. настоящего договора, но в любом случае не

превышающей суммы фактически внесенной Дольщиками на момент такого расторжения суммы денежных средств.

При таком расторжении денежные средства возвращаются Застройщиком без оплаты процентов за пользование средствами Дольщика.

**7.11.** В иных случаях расторжения настоящего договора, Застройщик вправе удержать из подлежащих возврату сумм неустойки и штрафы, начисленные Дольщику, поскольку это не запрещено пунктом 7 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, и отражает договорённость сторон.

**7.12.** Если по истечении 10 (десяти) рабочих дней Стороны не предоставят Договор на государственную регистрацию, обязательства сторон из настоящего договора прекращаются. Застройщик будет вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект долевого строительства указанный в п. 2.2. настоящего договора с другим Дольщиком.

## **8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**8.1.** На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации (далее по тексту № 214-ФЗ), представляются документы с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного между Застройщиком и Дольщиком, осуществляется на основании заявления сторон договора. Расходы по регистрации договора несет Дольщик. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (далее № 214-ФЗ), Застройщик представляет:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектную декларацию;
- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений.

**8.2.** В силу статей 13-15 Закона № 214-ФЗ, земельный участок, на котором ведётся строительство Объекта, а также сам Объект в процессе его строительства признаются заложенными Дольщикам и иным участникам долевого строительства Объекта в обеспечение исполнения указанных в ст. 13 Закона № 214-ФЗ обязательств Застройщика. Права Дольщиков, как залогодержателей, порядок обращения взыскания на заложенное имущество, распределения средств, вырученных в результате обращения взыскания, порядок государственной регистрации возникновения и прекращения залога, момент возникновения и прекращения залога и другие аспекты залоговых правоотношений установлены действующим законодательством.

Стороны соглашаются и признают, что в любом случае право залога не распространяется на любые иные здания/строения/сооружения, принадлежащие Застройщику и/или третьим лицам, и находящиеся или строящиеся на земельном участке, на котором ведётся строительство Объекта.

**8.3.** При задержке в передаче документов для регистрации права собственности на Объект Дольщик возмещает Застройщику понесенные убытки по содержанию Объекта (отопление, водоснабжение, энергоснабжение и др.).

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

**9.1.** Участие Дольщика в кондоминиуме обязательно.

**9.2.** Уступка Дольщиком прав требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

**9.3.** Уступка Дольщиком долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства, только с письменного согласия Застройщика.

**9.4.** Односторонний отказ от исполнения договора Дольщиком долевого строительства допускается в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**9.5.** Дольщик, не имеет права переуступать свои права по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Застройщика.



- 9.6.** Оформление по регистрации Объекта в собственность производится Дольщиком самостоятельно или с привлечением услуг представителей Застройщика, в соответствии с действующим прейскурантом цен на услуги.
- 9.7.** Договор считается заключенным с момента его регистрации.
- 9.8.** Стороны равноправны относительно друг друга и не имеют приоритетов друг перед другом.
- 9.9.** Для минимизации себестоимости объекта Застройщик проводит маркетинговые исследования с целью приобретения качественных материалов отечественного производства разрешенных к использованию по минимальным ценам и применяет эти материалы в производственном процессе. Применение более дорогих строительных материалов, а так же материалов иностранного производства допускается в случае подписания Сторонами отдельного дополнительного соглашения к настоящему договору.
- 9.10.** Застройщик обязан возратить Дольщику внесенные денежные средства (если осуществлялось инвестирование имуществом, то само имущество, если выполнение каких-либо работ, то возмещается их стоимость), если на указанный по настоящему договору Объект заявлены права любых третьих лиц и права таких лиц признаны компетентными государственными органами. С момента возврата денежных средств (имущества) договор считается расторгнутым, обязательства по нему – выполненными.
- 9.11.** Все наружные инженерные сети объекта после сдачи объекта в эксплуатацию с согласия жильцов безвозмездно передаются эксплуатирующим организациям.
- 9.12.** Застройщик устраняет недостатки строительных работ в течение 5 лет с момента передачи объекта Дольщику. Недостатки, возникшие после этого срока или по причине неправильной эксплуатации объекта, устраняются силами собственников жилья и эксплуатационных служб. Не признаются дефектами и не устраняются микротрещины стен, углов стен и потолков, образованные вследствие осадки здания и работы сооружения (расширение–сжатие материалов) из-за сезонного колебания температур.
- 9.13.** Перед подписанием настоящего Договора, Дольщик ознакомлен с проектно-сметной документацией в полном объеме.
- 9.14.** Дольщик, принявший Объект от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод в эксплуатацию по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта, осуществляет за свой счет техническую эксплуатацию Объекта, в том числе несет расходы на ремонты и по оплате коммунальных платежей.
- 9.15.** В интересах Дольщиков строительства жилого дома, а также с целью снижения стоимости квадратного метра жилья, на основании п. 4, ст. 36, Жилищного кодекса РФ, Дольщик поручает Застройщику привлекать средства инвесторов, желающих иметь нежилые помещения в цокольном этаже дома с возможностью их использования в качестве учреждений социально-бытового назначения (торговых, офисных, клубов, мастерских и т.п.). Лица, заключившие договоры участия в долевом строительстве помещений в цокольном этаже и полностью оплатившие долевые взносы, являются полноправными собственниками указанных в договоре помещений наравне с другими Дольщиками.
- 9.16.** Если доля Дольщика представляет собой отдельно стоящее здание (коттедж, магазин и др.), то Дольщик принимает участие в строительстве внутриквартальных сетей пропорционально размеру своей доли. Участник, также вносит арендную плату за земельный участок согласно расчетов Комитета по земельным ресурсам за два года. Проектные работы Дольщик оплачивает дополнительно до начала строительства.
- 9.17.** Владельцы нежилых помещений собственными силами разрабатывают проекты обустройства, согласовывают и утверждают в контролирующих органах. Владельцы собственными силами производят окончательную отделку нежилых помещений в соответствии с проектом, установку предусмотренного проектом технологического оборудования и совместно с Застройщиком готовят пакет документов для получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 9.18.** Работы по возведению ограждения вокруг микрорайона в расчетную стоимость Объекта не включаются и оплачиваются Дольщиком дополнительно по представленным Застройщиком расчетам.
- 9.19.** Любая договоренность между сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена сторонами в письменной форме в виде дополнительного соглашения.
- 9.20.** При выполнении настоящего Договора стороны руководствуются нормами законодательства Российской Федерации.
- 9.21.** Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 9.22.** В случае не достижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в установленном порядке в Сургутском городском суде.
- 9.23.** Дольщик ознакомлен и согласен с тем, что на базе дома может быть образовано товарищество собственников жилья и подписывая настоящий Договор, соглашается с дальнейшим членством в товариществе.

**9.24.** В ходе строительства объекта, номера квартир могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке при этом место расположения квартир не изменяется.

**9.25.** Застройщик гарантирует, что объект не заложен, не продан, не находится под арестом или запретом, свободна от каких-либо притязаний и прав третьих лиц.

**9.26.** Материалы и другие ресурсы внесенные Дольщиком, не являются собственностью Застройщика. Они находятся на ответственном хранении до момента передачи готового Объекта Дольщику или до момента возврата их Дольщику в случае досрочного расторжения настоящего договора.

**9.27.** Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения Застройщиком требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что на момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию он подключен к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, установлены лифты.

**9.28.** После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и на основании его решения Застройщик производит передачу Объекта управляющей компании для постоянного технического обслуживания. Подача инженерных ресурсов по постоянной схеме производится управляющей компанией после заключения договоров с энергоснабжающими организациями.

**9.29.** Стороны по настоящему договору признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства Дольщика может отличаться от площади, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

**9.30.** Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, производится на основании обмера Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации (БТИ).

**9.31.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, указанных в пункте 1 статьи 7, 214-ФЗ, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, Дольщик вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (в соответствии с п.2 ст. 7, 214-ФЗ).

**9.32.** Дольщик не приобретает также долю в праве общей собственности на многоквартирный дом до полной оплаты своего долевого взноса, указанного в п. 4.1. настоящего договора. В случае частичной оплаты Дольщиком долевого взноса к моменту окончания строительства многоквартирного дома Дольщик не вправе требовать предоставления ему иного Объекта долевого строительства в многоквартирном доме или иного имущества на сумму фактически внесенных им в качестве долевого взноса денежных средств, либо выдела ему в натуре части какой-либо Объекта долевого строительства или приобретения иного Объекта долевого строительства на указанную сумму.

## 10. СТРАХОВАНИЕ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

**10.1.** Согласно ч.4 ст.4 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору может обеспечиваться страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществления этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

## 11. ФОРС-МАЖОР

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действий объективных внешних факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на неисполнение настоящего Договора.

**11.2.** Форс-мажорными обстоятельствами признаются так же:

– любая письменная директива государственного и/или муниципального органа, независимо от того, выйдет ли данный документ в виде закона, распоряжения, постановления, указа или документа иной

правовой формы, который воспрепятствует выполнению Дольщиком или Застройщиком своих обязанностей по договору;

– любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия.

**11.3.** Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более трех месяцев, Стороны обсудят какие меры следует принять для продолжения строительства. Если стороны не смогут договориться в течение трех месяцев, тогда каждая из сторон вправе потребовать расторжения настоящего Договора.

**11.4.** Стороны обязаны в трехдневный срок письменно уведомить другую сторону о наступлении обстоятельств непреодолимой силы. Данные обстоятельства должны быть подтверждены соответствующими документами компетентных государственных органов.

**11.5.** К непреодолимой силе Стороны также относят природное явление, выраженное в низкой температуре воздуха и дующее в течение пяти дней подряд и более. При этом, низкой температурой Стороны считают для строительно-монтажных и ремонтных работ, связанных с работой на высоте температуру: -35 град. С (без ветра), -33 град. С (при скорости ветра до 5 м/сек.), -30 град. С (при скорости ветра от 5 до 10 м/сек.), -28 град. С (при скорости ветра свыше 10 м/сек.); для работ в закрытых не обогреваемых помещениях температуру -36 град.С и ниже.

При этом стороны освобождаются от обязанности уведомления о форс-мажорных обстоятельствах, указанных в п. 10.5 настоящего Договора, в связи с доступностью информации в СМИ.

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

**12.1.** Настоящий договор подписан Сторонами в трех экземплярах по одному для каждой из Сторон и предоставлению в Регистрационную палату имеющих равную силу и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по договору.

## 13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью Строительная фирма «Новострой», ИНН 86020290907, ОГРН 1078602005206, юридический адрес: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра Тюменской области, город Сургут, улица Быстринская, дом 8.

**Дольщик:** \_\_\_\_\_.

## 14. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ /Ярушин С.Н./

**Дольщик:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

Тел.моб.: \_\_\_\_\_

Тел.моб.: \_\_\_\_\_

Тел.моб.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ квартира № \_\_\_\_, расположенная на \_\_-ом этаже, \_\_-го подъезда в «9-ти этажный 4-х подъездный кирпичный жилой дом в микрорайоне 20А г. Сургута. Закрытая автостоянка», общей площадью квартиры \_\_ кв.м., площадь балконов, лоджии \_\_ кв.м.

Адрес объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Тюменская область, г. Сургут, микрорайон 20А.

Кадастровый номер земельного участка 86:10:01 01 035:33.

## ПЛАН КВАРТИРЫ

Застройщик: \_\_\_\_\_ /Ярушин С.Н./

Дольщик: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**Приложение № 1  
к договору участия  
в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома  
№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.**

**ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА  
 долевого строительства**

**1. Перечень отделочных работ и комплектация инженерно-техническим оборудованием:**

- 1.1. Стены наружные капитальные – кирпичная кладка;
- 1.2. Стены внутренние капитальные – кирпичные;
- 1.3. Перегородки – кирпичные; сантехкабины – кирпичная кладка;

**2. Отделочные работы:**

- 2.1. Рустовка швов (без шпатлевания);
- 2.2. Перегородки внутренние – оштукатуривание;
- 2.3. Полы: цементно – песчаная стяжка (без устройства чистовых полов);

**3. Столярные изделия:**

- 3.1. Оконные блоки – пластиковые с двухкамерным стеклопакетом, наружный водоотлив;
- 3.2. Входная дверь в квартиры – деревянная из ДВП;

**4. Инженерное оборудование квартиры:**

- 4.1. Система отопления поквартирная с горизонтальной разводкой: стояки – стальная труба, разводка по квартире – ПВХ; радиаторы отопления – стальные конвекторы; индивидуальный счетчик тепла; Системы ГХВС: стояки, полотенцесушители – оцинкованная труба; индивидуальные счетчики горячей и холодной воды;
- 4.2. Канализация: стояки – пластмассовые канализационные трубы (ПВХ);
- 4.3. Электропроводка – электросчетчики и УЗО (без проводки по квартире);
- 4.4. Система ОПС – согласно проекту.

**Сантехнические приборы, электроустановочные материалы, электроплиты: не комплектуются.**

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ /Ярушин С.Н./

**Дольщик:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)