

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОРОНА»

## ДОГОВОР

участия в долевом строительстве № ШП-\_\_\_\_\_

г. Иркутск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

ФИО (полностью), паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ (кем, когда), зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», и

Общество с ограниченной ответственностью «Корона», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора **Колмакова Александра Михайловича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением третьих лиц построить многоэтажный жилой дом на принадлежащем на праве аренды Застройщику земельном участке по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, Куйбышевский район, ул. Щорса, кадастровый номер 38:36:000013:16895, расположенный в границах достопримечательного места «Маратовская гора» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Общая площадь машино-места является проектной. Пересчет стоимости машино-места по результатам первичной технической инвентаризации организацией, проводящей технический учет объектов капитального строительства, не производится.

1.2. Форма участия сторон:

- «Застройщик» выполняет функции заказчика-застройщика при строительстве многоквартирного дома.
- «Участник долевого строительства» оплачивает «Застройщику» стоимость машино-места в соответствии с п.2 настоящего договора.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Договор аренды земельного участка от 25 июня 2014 года, кадастровый номер участка 38:36:000013:16895.

1.3.2. Разрешение на строительство № 38гп 38303000 – 164-2015 от 08 октября 2015 года, выдано отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска.

1.3.3. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства инвестиционного объекта, опубликована на сайте: [korona38.ru](http://korona38.ru).

1.4. Объектом долевого строительства является машино-место (нежилое помещение), расположенное в подземной автостоянке, расположенной в многоэтажном многоквартирном жилом доме по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул.Щорса, кадастровый номер земельного участка 38:36:000013:16895, с отметкой (-5200) со строительным номером \_\_\_\_\_, площадью машино-места \_\_\_\_\_ кв.м., согласно размещению на поэтажном плане многоквартирного жилого дома, указанным в Приложении № 1 к настоящему договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

### 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходовемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей.

2.3. Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет или другим не противоречащим закону способом.

№ п/п	Сумма, руб.	Дата
1		До _____.
<b>ИТОГО</b>		

«Участник долевого строительства» вправе выполнить обязательства по оплате стоимости машино-места досрочно.

2.4. В случае нарушения сроков оплаты, указанных в п.2.3. настоящего договора, «Застройщик» вправе изменить стоимость непоплаченной части машино-места с учетом регионального индекса цен в строительстве.

2.5. Расходы по перечислению денежных средств на счет «Застройщика», регистрации данного договора и изменений к нему, регистрации права собственности на машино-место, выдаче технического паспорта, регистрации «Товарищества собственников жилья» (заключения договора с управляющей компанией) осуществляются за счет «Участника долевого строительства» и не входят в цену настоящего договора.

2.6. Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Застройщик» обязуется:

3.1.1. Осуществлять технический надзор при строительстве многоквартирного жилого дома, заключать договоры подряда на выполнение работ по строительству, а также иные необходимые для строительства многоквартирного жилого дома договоры, проверять выполнение работ подрядчиками в соответствии с проектной документацией.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОРОНА»

3.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства в течение двух месяцев после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – 1 квартал 2018 года. Сдача дома в эксплуатацию подтверждается выданным в установленном законодательством порядке разрешением на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

3.1.3. Передать машино-места «Участнику долевого строительства» в порядке, предусмотренном п.9.1 настоящего договора, при условии полного выполнения «Участником долевого строительства» обязательств по оплате в соответствии с п.2 настоящего договора.

3.1.4. Предоставить документы, предусмотренные Федеральным Законом, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для государственной регистрации договора.

3.1.5. Предоставить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области для государственной регистрации права собственности «Участника долевого строительства» на Объект долевого строительства.

### 3.2. «Застройщик» имеет право:

3.2.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора в случае нарушения «Участником долевого строительства» графика платежей, предусмотренного п.2.3. настоящего договора по срокам внесения платежей, более чем 3 раза в течение 12 месяцев или просрочке внесения единовременного платежа более чем два месяца. Односторонний отказ от договора осуществляется в порядке ст. 9 Федерального Закона № 214-ФЗ.

3.2.2. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику Объект долевого строительства до момента выполнения Участником денежных обязательств, предусмотренных договором, в полном объеме. В данном случае Застройщик не считается просрочившим.

3.2.3. Внести изменения и дополнения в проект многоквартирного жилого дома.

### 3.3. «Участник долевого строительства» обязуется:

3.3.1. Внести на счет либо в кассу Застройщика денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

3.3.2. Принять от Застройщика Объект по акту приема-передачи объекта в порядке, указанном в п. 9.1 настоящего договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства Многоквартирных домов, и готовности Объекта к передаче. В случае если в течение 2 (двух) месяцев с момента отправления такого уведомления Участник не принял Объект, или письменно не сообщил о недостатках Объекта, препятствующих подписанию акта приема-передачи объекта, то Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели, а также риск повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Объекта.

3.3.3. В течение 1 месяца с момента ввода дома в эксплуатацию совместно с другими «Участниками долевого строительства» выбрать способ управления многоквартирным жилым домом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

3.3.4. Зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области настоящий договор, а также все изменения к договору в срок, согласованный с «Застройщиком».

3.3.5. Зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области право собственности на квартиру в течение 2-х месяцев с момента подписания передаточного акта.

3.3.6. Компенсировать затраты «Застройщика» по тепло- и электроэнергии, водоснабжению, канализации с момента подписания передаточного акта до момента заключения договоров с эксплуатирующими организациями.

3.3.8. Письменно уведомить «Застройщика» об изменении адреса для получения почтовой корреспонденции в десятидневный срок со дня наступления такого события. В противном случае, направление уведомлений по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, считается надлежащим уведомлением.

### 3.4. «Участник долевого строительства» имеет право:

3.4.1. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора по основаниям и в порядке предусмотренным действующим законодательством РФ.

3.4.2. С письменного согласия Застройщика уступить свои права по договору третьему лицу после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. О намерении уступить права по настоящему договору третьему лицу Участник обязан в письменной форме уведомить Застройщика в трехдневный срок. Уступка прав требований по договору допускается с момента регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ

## 5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

5.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 лет с момента ввода дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования (гарантийный срок 3 года).

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОРОНА»

5.2. «Застройщик» не несет ответственности за недостатки машино-места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, происшедшие вследствие нормального износа, а также нарушения правил эксплуатации квартиры и/или ненадлежащего ремонта машино-места, произведенного «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

5.3. При возникновении между «Застройщиком» и «Участником долевого строительства» споров по поводу недостатков машино-места, по требованию любой из сторон может быть назначена экспертиза.

### 6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы Стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

### 7. О СПОСОБЕ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору долевого участия с момента государственной регистрации последнего у участников долевого строительства (залогодержателей) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться объект долевого строительства и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом считается находящимся в залоге.

### 8. МЕРЫ ПО СТРАХОВАНИЮ РИСКОВ.

8.1. Все договоры долевого участия регистрируются в Управлении Федеральной регистрационной службы по Иркутской области, что исключает риск двойной продажи объектов долевого участия и гарантирует юридическую чистоту сделки. Договоры долевого участия в строительстве застраховываются от всех финансовых рисков в страховых компаниях города.

### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Прием-передача квартиры осуществляется в следующем порядке:

9.1.1. Участник не имеет права требовать предоставления Объекта до полного исполнения сторонами Договора принятых на себя обязательств.

9.1.2. Участник обязан в срок, предусмотренный п. 3.3.2. Договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи объекта.

9.1.3. В случае, если в процессе приемки Объекта долевого строительства Участник обнаружил нарушение качества Объекта долевого строительства, не связанное с отступлением от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, стороны подписывают одновременно акт приема-передачи объекта и акт об устранении недостатков. При этом в акте об устранении недостатков стороны фиксируют обнаруженные нарушения к качеству Объекта долевого строительства, которые Застройщик обязуется устранить за счет собственных средств, а также сроки устранения недостатков. Факт устранения Застройщиком выявленных недостатков к качеству строительства Объекта долевого строительства стороны фиксируют в соответствующей графе акта об устранении недостатков.

9.1.4. Стороны признают, что недостатки качества Объекта долевого строительства не являются существенными, если позволяют использовать объект долевого строительства в соответствии с согласованными в договоре условиями, если недостатки по сути представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. В данном случае стороны также одновременно подписывают акт приема-передачи объекта и акт об устранении недостатков.

9.1.5. В случае обнаружения в процессе приемки Объекта долевого строительства того, что объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта об устранении недостатков и отказаться от подписания приема-передачи объекта до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в установленный таким актом срок. После устранения выявленных недостатков, Участник подписывает акт приема-передачи объекта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

9.1.6. При уклонении или немотивированном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности объекта к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи объекта, в порядке предусмотренном п. 3.3.2 Договора

9.2. До оформления объекта долевого строительства в собственность запрещено производство работ по перепланировке, изменению инженерных коммуникаций, а также работ, затрагивающих внешний вид и конструкцию дома, без письменного согласования с «Застройщиком».

9.3. Расходы по экспертизе несет сторона, потребовавшая ее проведение.

## ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОРОНА»

9.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору могут быть внесены сторонами путем подписания дополнительных соглашений, которые в этом случае являются неотъемлемой частью настоящего договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

9.5. Взаимоотношения сторон, неурегулированные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах: один – для Застройщика, один – для Участника и третий экземпляр - для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

### 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

«Застройщик»

ООО «Корона»  
664075, г. Иркутск, ул. Дальневосточная, 158/2.  
ИНН 3811996726 КПП 381101001  
ОГРН 1123850024814  
Банковские реквизиты:  
Р/сч: 40702810018350001199 в Иркутском отделении № 8586  
Байкальский банк Сбербанка России (ПАО)  
К/сч: 30101810900000000607  
БИК 042520607, ИНН 7707083893, КПП 380802001  
Генеральный директор

«Участник»

ФИО (полностью)  
Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Колмаков А.М.

\_\_\_\_\_ ФИО.

М.П.

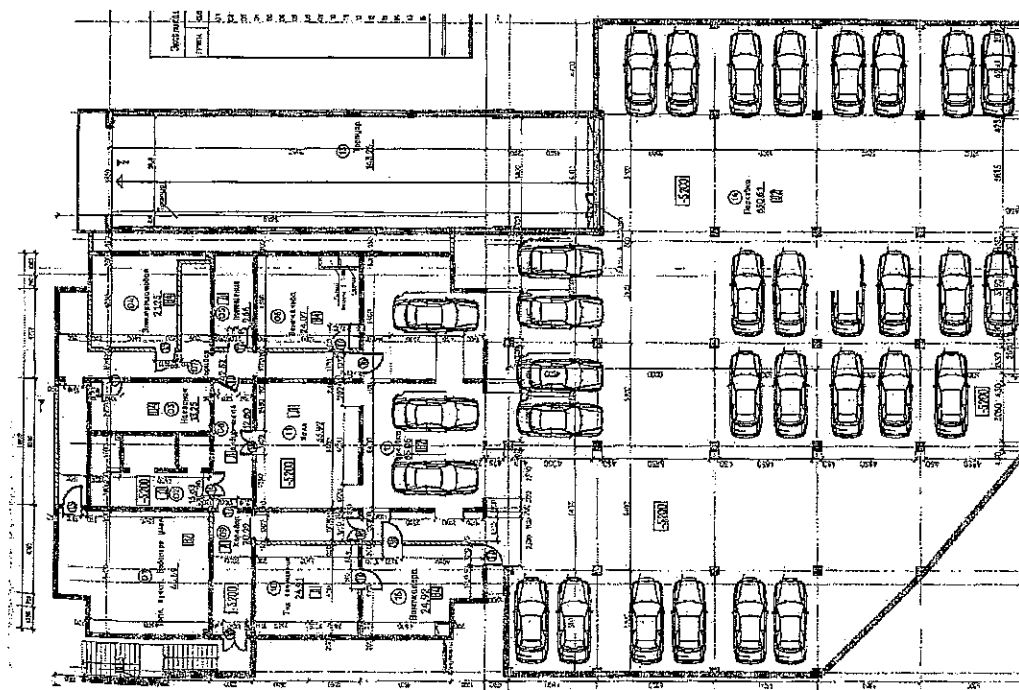
**«Технические характеристики дома.**

- Площадь застройки - 515 кв.м., общая жилая площадь здания – 4689,15 кв.м., общая нежилая площадь здания – 1491,24 кв.м.,
- Этажность-18/17-надземных, 1-подземный.
- Конструктив-монолитный железобетон.
- Наружные стены-монолитный железобетон толщиной 200 мм с утеплением толщиной 180 мм, с облицовкой кирпичом 120мм с армированием.
- Поэтажные перекрытия- монолитный железобетон толщиной 180мм.
- Сейсмичность- 8 баллов.
- Класс энергоэффективности - «С+».
- Фундаменты – свайные с промежуточной гравийной подушкой, железобетонная плита. Конструктивная схема – перекрестно-стенная система с несущими наружными и внутренними железобетонными стенами, наружные стены - утеплитель, облицовочный кирпич.
- Кровля – совмещенная, не эксплуатируемая, с внутренним организованным водостоком. Согласно проекту, все квартиры будут отвечать требованиям инсоляции, и иметь нормируемое естественное освещение.
- Жилой дом оборудован системой водоснабжения, электроснабжения, системой отопления, естественной вентиляцией, системами телефонизации, телевидения, предусматривается домофонная связь, пожарная сигнализация»

**Описание объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства - машино-место (нежилое помещение) со строительным номером № \_\_\_, расположенное в подземной автостоянке, расположенной в многоэтажном жилом доме по адресу: Иркутская область, г.Иркутск, ул. Щорса, кадастровый номер земельного участка 38:36:000013:16895.

**1. Расположение и схема подземной автостоянки.**



«Застройщик»  
ООО «Корона»  
Генеральный директор

«Участник»  
ФИО

Колмаков А.М.

ФИО.

М.П.