

Договор № _____
об участии в долевом строительстве

г. Омск

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива Плюс», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Гришко Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, местонахождение: г. Омск, ул. Чапаева, д. 71, корпус №1, ИНН 5503237693, с одной стороны, и

_____ именуем___ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту договора - Закон №214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного 10-этажного жилого дома с административными помещениями по адресу: Омская область, город Омск, Центральный АО, поселок Биофабрика д. 19 корп. 1, общей площадью -32 272,33 кв.м. (в т.ч. первый этап 16 976,07 кв.м., второй этап -15 296,26кв.м., количество этажей -11 (в.т.ч. подземный 1 эт.), материал наружных стен – керамический кирпич, поэтажные перекрытия - многпустотные сборные железобетонные плиты, класс энергоэффективности «В» - высокий, класс сейсмостойкости - не классифицируется, именуемого далее – Объект.

1.2. Строительство осуществляется на земельном участке, категория земель: земли поселений – для размещения домов многоэтажной жилой застройки, площадь 10 157 кв.м., кадастровый номер 55:36:120102:2096 принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка (с отсрочкой платежа) от 10.09.2013г., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (серия 55-АБ №021529) от 15.11.2013г. выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.11.2013г. сделана запись регистрации №55-55-01/211/2013-021.

1.3. На осуществление строительства Объекта Застройщику выдано 27.04.2016 г. Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска разрешение на строительство № 55-гу55301000-121-2016. Распоряжением Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска от 14.06.2019 за № 628 «О внесении изменения в разрешение на строительство от 27 апреля 2016 № 55-гу55301000-121-2016» срок действия разрешения продлен до 27.08.2021г.

1.4. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства Объекта, размещена на сайте www.наш.дом.РФ от в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию передать **Участнику** объект долевого строительства **квартиру**, с которым переходит неразрывно связанная с ним доля в общем имуществе, входящем в состав Объекта, а **Участник** обязуется уплатить цену Договора, указанную в пункте 3.1 настоящего Договора, и принять объект долевого строительства - квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, по акту приема-передачи.

2.2. После завершения строительства **Объекта** и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию **Застройщик** обязуется передать **Участнику** объект долевого строительства – **квартиру** со следующими характеристиками:

Строительный № Квартиры	Подъезд	Этаж	Общая площадь (без учета лоджии и/или балкона)	Строительная площадь (с учетом лоджии и/или балкона)

Местоположение Квартиры на плане этажа Объекта определяется в Приложении №1 к Договору.

2.3. Предельный срок ввода в эксплуатацию многоэтажного жилого дома (**Объекта**), в состав которого входит объект долевого участия – квартира – 27 августа 2021 года. Срок передачи **Застройщиком** квартиры **Участнику** – не позднее 31 января 2022 года.

2.4. Обязательство по передаче **Участнику** долевого строительства объекта долевого строительства – квартиры может быть исполнено **Застройщиком** досрочно, в любой день по усмотрению **Застройщика**, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию. В этом случае **Участник** долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки объекта долевого строительства – квартиры. При досрочной передаче объекта долевого строительства – квартиры **Стороны** руководствуются порядком и сроками, предусмотренными разделом 5 настоящего договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства (в т.ч. лоджий и балконов) составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора оплачивает Застройщику, указанную в пункте 3.1. настоящего Договора сумму путем перечисления (внесения) денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

3.3. **Стороны** признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми правилами СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь квартиры **Участника** может отличаться от площади, указанной в настоящем договоре. Уточнение фактической площади квартиры производится на основании инвентаризации городского бюро технической инвентаризации.

3.4. В случае отклонения фактической площади объекта долевого строительства от проектной, более чем на 3 (три) кв.м., **Стороны** в течение месяца проводят сверку и окончательный расчет договорной стоимости по фактически полученной площади квартиры, при этом стоимость одного квадратного метра определяется исходя из цены настоящего договора.

3.5. Все расходы, связанные с необходимой регистрацией настоящего договора, оформлением, права собственности, изготовление технической документации на объект долевого строительства не входят в стоимость настоящего договора и оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ

4.1. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства - квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим **Участником** или привлеченными им третьими лицами.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, составляет пять лет со дня передачи **Застройщиком** **Квартиры** **Участнику**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства-квартиры.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Застройщик** обязуется:

5.1.1. Построить **Объект** и передать объект долевого строительства - квартиру со следующими техническими характеристиками на момент сдачи:

межкомнатные перегородки отсутствуют;

оконные проемы в Квартире должны быть остеклены, а также остеклены дверные проемы лоджии(й) и(или) балкона(ов), лоджии – без остекления;

в дверном проеме, отсекающем вход в Объект, должна стоять входная дверь, межкомнатные двери не устанавливаются;

все коммуникации горячей и холодной воды, электроснабжения и канализация должны быть проведены к Квартире без разводки по конечным точкам, кроме отопления, установлены радиаторы отопления, приборы учета воды, электричества, тепла, согласно проекта;

запорная арматура, сантехнические приборы, а также розетки, выключатели и другие осветительные и электрические приборы в конечных точках не устанавливаются;

состояние полов в Объекте – цементная стяжка;
состояние стен в Объекте – оштукатурены;

5.2. **Застройщик** вправе:

5.2.1. При уклонении **Участника** долевого строительства от принятия объекта долевого строительства – квартиры в предусмотренный частью 4 статьи 8 Закона № 214-ФЗ срок или при отказе **Участника** долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства **Участнику** долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Закона № 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к **Участнику** долевого строительства со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Закона № 214-ФЗ либо оператором связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника** долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием **Участника** долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.2.2. При нарушении **Участником** п. 3.2., настоящего договора, расторгнуть договор в установленном законом порядке, а также взыскать штраф, предусмотренный Законом № 214-ФЗ.

5.3. **Участник** обязуется:

5.3.1. Обратиться в Управление федеральной службы государственной службы, кадастра и картографии по Омской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора в течение пяти рабочих дней с момента его подписания.

5.3.2. Уплатить цену Договора в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник** долевого строительства уплачивает **Застройщику** 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.

5.3.3. Принять Квартиру и общее имущество, входящее в состав Объекта, по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после получения сообщения о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры и общего имущества, входящего в состав Объекта, к передаче. В случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям Договора Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый **Застройщиком**. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок **Участник** обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

5.3.4. Компенсировать **Застройщику** расходы по содержанию и обслуживанию объекта долевого участия – квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, возникающие после подписания **Сторонами** акта приема-передачи и до момента заключения договора с управляющей организацией (товариществом собственников жилья) в случае неисполнения **Участником** обязанностей по внесению соответствующих платежей самостоятельно в порядке, предусмотренном п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

5.3.5. Пропорционально площади переданного по акту приема-передачи объекта долевого участия – квартиры компенсировать **Застройщику** возникающие после такой передачи и до момента заключения договора управления **Объектом** с управляющей организацией (товариществом собственников жилья) расходы по содержанию **Объекта**, включающие в себя расходы по содержанию общего имущества, в том числе внесению платежей за обеспечение такого имущества коммунальными услугами, осуществлению работ по управлению **Объектом**, содержанию общего имущества.

5.3.6. Указанные в пунктах 5.3.4, 5.3.5 настоящего Договора расходы **Застройщика** компенсируются **Участником** в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

5.4. Отсутствие на момент передачи квартиры электроэнергии, тепла, воды, телефона, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого участия - квартиры, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объект подключён к сетям водоснабжения, электрификации, теплоснабжения, канализации, телефонизации, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме снабжения, вода, электричество могут подаваться по временной схеме снабжения и с перебоями,

поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с ТСЖ (либо индивидуально с собственниками Квартир) или с выбранной Управляющей компанией после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и после передачи Объекта ТСЖ или Управляющей компании, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи квартир участникам долевого строительства. Кроме того, **Застройщик** не может нести ответственность за действия ТСЖ и за заключение (или не заключение) им договоров о постоянном снабжении ресурсами, в виду того, что согласно статьям 136 и 139 ЖК РФ **Застройщик** не имеет права создавать ТСЖ, а сделать это могут только собственники (будущие собственники) Квартир Объекта. При этом **Застройщик** обязуется предоставить ТСЖ или Управляющей компании необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Объекта и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме снабжения.

5.5. До сдачи Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства - квартиры по акту приема-передачи, выполнение в квартире каких-либо работ Участником долевого строительства или привлеченными им лицами, возможно только с письменного согласия **Застройщика**.

5.6. **Участник** вправе уступить свои права требования по Договору третьим лицам в порядке, предусмотренном ст. 11 Закона № 214-ФЗ и Гражданским кодексом Российской Федерации. **Участник** обязуется представить **Застройщику** доказательства перехода прав требования путем направления уведомления о заключении договора уступки прав требования не позднее 10 календарных дней с момента подписания названного договора с указанием контактных данных лица, которому переданы права требования, в том числе почтового адреса и телефона, с приложением копии заключенного договора уступки прав требования. Дополнительные расходы, связанные с уступкой прав и (или) обязанностей по Договору **Участником** третьим лицам, возлагаются на **Участника**.

5.7. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. Обязательства **Участника** долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным (вступившим в силу) с момента такой регистрации. Договор, все изменения (дополнения) к нему, в том числе уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим федеральным законодательством. Договор действует до полного исполнения **Сторонами** обязательств, обусловленных настоящим Договором.

6.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению **Сторон** или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.3. **Участник** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Законом №214-ФЗ.

6.4. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из **Сторон** Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. В случаях, предусмотренных в п. 6.3-6.4 Договора, возврат денежных средств **Участнику** в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. В целях обеспечения гарантий защиты имущественных интересов **Участника**, помимо принятия предусмотренных законодательством и настоящим Договором обеспечительных мер, **Застройщик** осуществляет в определенном законодательством порядке и сроки установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и Федеральным законом № 218-ФЗ от 29.07.2017 «О публично-правовой компании по защите прав граждан – участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» обязательные отчисления (взносы) застройщика в компенсационный фонд публично-правовой компании.

7.2. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у **Участника** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта:

- право собственности на земельный участок, которым пользуется и владеет **Застройщик** на период строительства **Объекта**;

- объект незавершенного строительства, строящийся (создаваемый) на этих земельных участках многоквартирный жилой дом;

- жилые и нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома, строительство (создание) которого осуществляется с привлечением денежных средств **Участника**.

Залогом имущества обеспечивается исполнение следующих обязательств **Застройщика**:

-возврат денежных средств, внесенных **Участником**, в случаях предусмотренных настоящим договором и законом;

-уплата **Участником** денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **Участнику** Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим договором и федеральными законами.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. **Участник** долевого строительства уведомлен, что площадь балконов (лоджий) учитываемая при определении цены договора согласно ст. 15 ЖК РФ не включается в общую площадь квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на квартиру.

8.2. **Участник** дает свое согласие на последующий залог указанного права собственности, в том числе в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться **Застройщиком** при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, указанном в разделе 1 Договора.

8.3. Споры и разногласия, возникающие между **Сторонами** Договора, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или недействительностью, разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Все изменения и дополнения к настоящему Договору заключаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

8.5. Договор составлен в трех экземплярах имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых остаются у **Застройщика**, один - для **Участника**, один экземпляр - для уполномоченного регистрирующего органа.

8.6. Все извещения и уведомления направляются **Застройщиком** **Участнику** по адресу, указанному в настоящем Договоре. При изменении (в т.ч. временном) одной из **Сторон** почтового адреса, эта **Сторона** обязана в тот же день уведомить об этом изменении и другую сторону. **Сторона**, не выполнившая этого условия, несет риски, связанные с неполучением возможного уведомления (акта).

8.7. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, **Стороны** руководствуются условиями действующего законодательства.

Приложение к договору:

Приложение №1: План квартиры № ____ расположенной на ____-ом этаже жилого дома по адресу: Омская область, город Омск, Центральный АО, поселок Биофабрика д. 19 корп.1.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Перспектива Плюс»
ИНН 5503237693 КПП 550301001
644043 г. Омск, ул. Чапаева, д.71/1, оф. 608
т./ф. (3812) 23-19-93
р/счет 40702810545000013756 в
Омское отделение № 8634 ПАО Сбербанк
г. Омск, БИК 045209673,
кор./счет 30101810900000000673

УЧАСТНИК

_____/С. В. Гришко/

М.п.

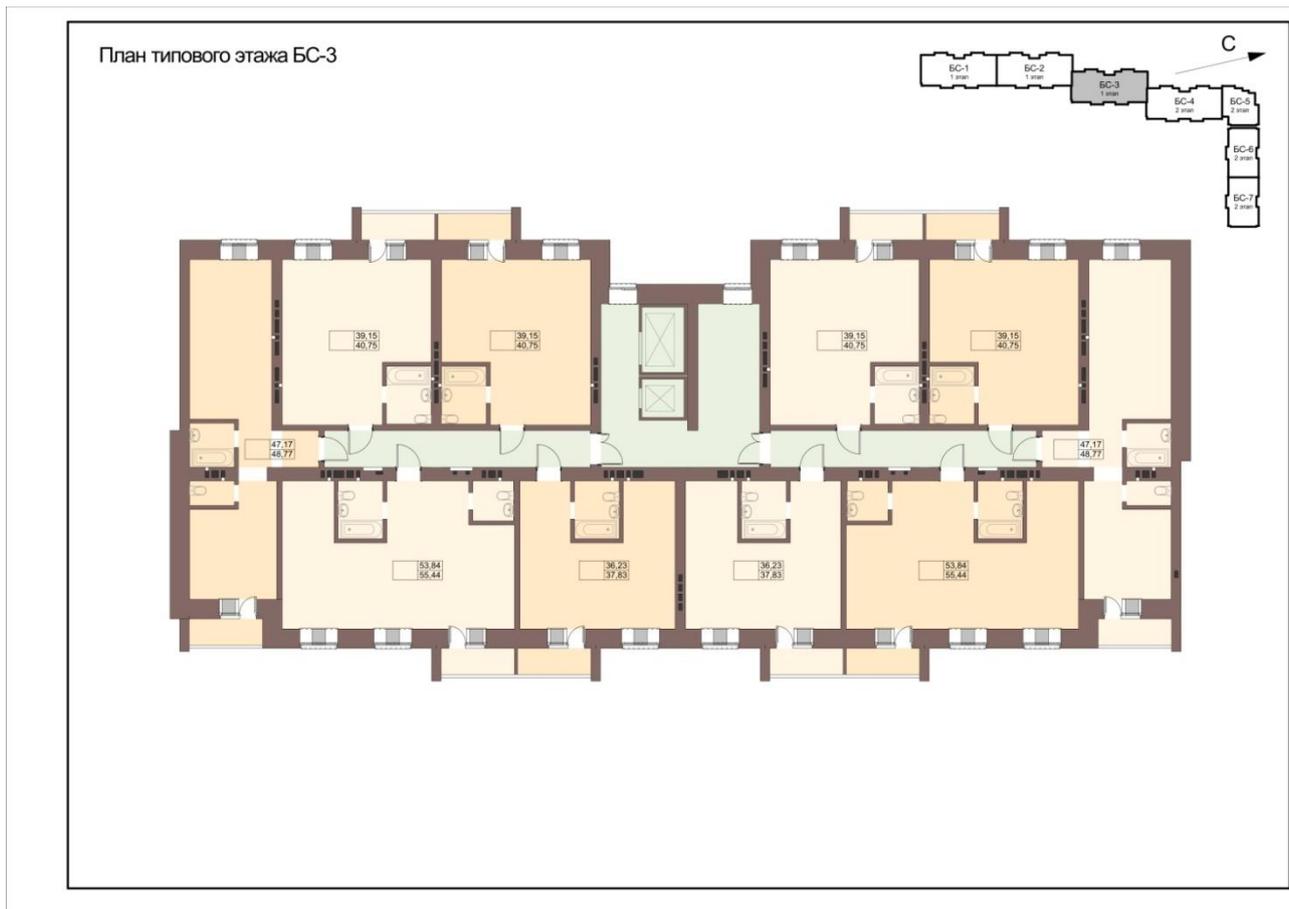
_____/ _____/

Приложение № 1
к Договору № 398 об участии в долевом строительстве от «09» октября 2019г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Квартира по почтовому адресу жилого дома: Омская область, город Омск, Центральный АО, поселок Биофабрика д. 19 корпус1, расположенная в многоквартирном доме на **10-ом** этаже, со строительным номером **300**. Проектная общая площадь Квартиры, без учёта площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов), составляет **39,15** кв.м. Инвестируемая площадь Квартиры (с учетом площади помещений вспомогательного использования - лоджий и балконов) составляет **40,75** кв.м.

ПЛАН 10 (Десятого) ЭТАЖА



ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Перспектива Плюс»

Участник
ООО «Стройподряд-Дом»

Директор _____ **С. В. Гришко** _____ / **А.С. Захаров** /

Решение № __
Единственного участника
Общества с ограниченной ответственностью «Перспектива Плюс»
(ОГРН 1125543049720, ИНН 5503237693)

г. Омск

«09» октября 2019 года

Я, единственный участник ООО «Перспектива Плюс», Хмарина Татьяна Вадимовна, владеющая 100% доли в уставном капитале ООО «Перспектива Плюс» номинальной стоимостью 10 000 (Десять тысяч) рублей, полностью дееспособная по действующему законодательству РФ,

Р Е Ш И Л А:

В соответствии с положениями Устава Общества, «Решение вопросов об одобрении крупных сделок» относится к компетенции Общего собрания участников Общества, решение по которым принимаются его участником.

1. Одобрить совершение крупной сделки (ст. 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», от 08.02.1998 N 14-ФЗ), по заключению ООО «Перспектива Плюс» (Застройщик) с ООО «Стройподряд-Дом» (Участник) договора об участии в долевом строительстве на квартиру № 300 расположенной на 10-м этаже жилого дома по адресу: Омская область, город Омск, Центральный АО, поселок Биофабрика д. 19 корп.1.

1. Поручить Директору Общества – Гришко Сергею Владимировичу заключить договор, подписать все необходимые документы, подать документы в регистрационную службу.

Единственный участник
ООО «Перспектива Плюс»

_____ **Т. В. Хмарина**