Договор № _____
об участии в долевом строительстве

г. Омск «__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Арт», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора _____, действующего на основании Устава, местонахождение: г. Омск, ул. Маршала Жукова, д.25, оф.203, ИНН 5501096060, с одной стороны и

_____, ___.___._____ г.р.,
ФИО дата рождения

_____,
данные документа, удостоверяющего личность, кем и когда выдан

_____,
адрес регистрации

именуемый 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 жилого комплекса, площадь застройки – 11569,2 кв.м; площадь земельного участка – 51592,0 кв.м; 9-16 этажные жилые дома, строительный объем – 405805,62 куб.м.; вместимость: количество домов – 5 (22 секции): количество квартир – 1254 квартиры; количество очередей – 2, расположенного по адресу: Омская область, город Омск, Кировский административный округ, бульвар Архитекторов - улица Волгоградская (Бульвар Архитекторов дом № ___ (стр.) именуемого далее - Объект.

1.2. Строительство осуществляется на земельном участке, категория земель: земли поселений - для размещения домов многоэтажной жилой застройки, кадастровый номер 55:36:130127:561, расположенный по адресу: Омская область, город Омск, Кировский административный округ в 1450 м. юго-восточнее относительно здания, имеющего почтовый адрес: ул. Волгоградская, д. 2 в КАО г. Омска, принадлежащем Застройщику на основании:

- Договор аренды земельного участка № Д-Кр-31-6966 от 30 марта 2007 года, между Департаментом недвижимости администрации г. Омска и ЗАО «Стройинвестомск», зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области в ЕГРП за № 55-55-01/048/2007-695 от 26.04.2007 г.;
- Соглашение от 18.11.2008 г. о передаче прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-6966 от 30 марта 2007 года, заключенного между ЗАО «Первая Ипотечная Компания - Регион» и ЗАО «ПИК - Западная Сибирь», зарегистрированное Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области в ЕГРП за N55-55-01/202/2008-733 от 16.12.2008 г.;
- Соглашение от 28.03.2012 г. к Договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-6966 от 30 марта 2007 года, заключенного между Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска и ЗАО «ПИК - Западная Сибирь», зарегистрированное Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области в ЕГРП за №55-55-01/076/2012-043 от 30.03.2012 г.
- Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-6966 от 30 марта 2007 года от 30.06.2015 г., зарегистрированное Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области в ЕГРП за №55-55/001- 55/101/016/2015—1889/2;

- Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № Д-Кр-31-6966 от 30 марта 2007 года от 14.03.2016 г., зарегистрированное Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области в ЕГРП за №55-55/001- 55/101/001/2016—5925/4.

1.3 На осуществление строительства Объекта Застройщику выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска разрешение на строительство № 55-354. Срок действия разрешения продлено - до XX.XX.20XX г.

1.4. Застройщик гарантирует, что проектная Декларация, включающая в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства Объекта, размещена на сайте https://наш.дом.рф с последующими изменениями, 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

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 — **« »** _____ 20__ года. Срок передачи **Застройщиком** квартиры **Участнику** — не позднее **« »** _____ 20__ 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 составляет денежную сумму в размере _____ (_____) рублей.

3.2. Участник Долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора оплачивает Застройщику, указанную в пункте 3.1 настоящего Договора сумму любым 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 технического плана квартиры.

3.4. В случае отклонения фактической площади объекта долевого строительства от проектной,перерасчет стоимостиОбъекта долевого строительстване производится.

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 оплачивается 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 с техническими характеристиками на момент сдачи:

1. Отделка квартиры:

1.1. Отделка санузла:

- пол в санузлах – стяжка по гидроизоляции;
- стены – не штукатурятся;
- потолок – без подготовки.

1.2. Отделка основного помещения:

- пол - без подготовки;
- стены – не штукатурятся;
- потолок – без подготовки;
- входная дверь.

2. Установка следующего оборудования:

2.1. Счетчики учета:

- электроэнергии;
- горячего водоснабжения;
- холодного водоснабжения.

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 и 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 Объекты 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 и 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 обязанностей по внесению соответствующих платежей, **Участник** долевого строительства несет ответственность 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 N 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 определенные 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:

- права на земельный участок, которыми пользуется и владеет Застройщик на период строительства **Объекта**;

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

- жилые и нежилые помещения, входящие в состав многоэтажного 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 качество неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче **Участнику** Объекта долевого строительства, 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) согласно ст. 15 ЖК РФ не включается в общую площадь квартиры.

8.2. **Участник** дает свое согласие на любой последующий залог, 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.

Все споры, вытекающие из действия данного Договора, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

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 ___ этаже жилого дома по адресу: Омская область, город Омск, Кировский АО, Бульвар Архитекторов, дом № ___ (стр.)

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК
ООО «Строй-Арт» 644024, г. Омск, ул. Маршала Жукова, д. 25, оф. 203 ИНН/КПП 5501096060/550301001 ОГРН 1065501053980 Филиал «Новосибирский» АО «Альфа-Банк» г. Новосибирск БИК 045004774 р/с 40702810723050002652 (текущий) р/с 40702810923050004188 (спец. счет) к/с 30101810600000000774 8 (3812) 37-01-53, 37-01-54 omsk-zapadnayasibir@mail.ru	

Директор **Участник**

_____/_____/ _____/_____/

Приложение № 1
К Договору № _____ об участии в долевом строительстве от _____г.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства – жилое помещение, предназначенное для постоянного проживания, имеющее следующие проектные характеристики: г. Омск, Бульвар Архитекторов дом № ___ (стр.)

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

Планировка и технические характеристики, отраженные в настоящем Приложении к Договору, могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке без уведомления Участника долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Строй-Арт»
Директор

_____/_____/

Участник

_____/_____/