

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Тюмень

года

Общество с ограниченной ответственностью "Новин квартал", именуемое в дальнейшем "Застройщик" в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, с одной стороны, и

_____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор 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».

1.2. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство № RU 72304000-225-рс от 01.07.2013г. Распоряжение Администрации города Тюмени №212 от 11.04.2017г. о внесении изменений в разрешение на строительство № RU 72304000-225-рс.

1.2.2. Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 72:23:0221003:19004 от 28.03.2016г., заключен с ООО "Гамма Плюс".

1.2.3. Проектная декларация от 03 июля 2013 г. (в редакции от 14.04.2017г.). Размещена на сайте: www.novinbrusnika.ru

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить **Жилой дом ГП-3 "Комплекс многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями и подземными паркингами в границах улиц Одесская-50 лет Октября в г. Тюмень"** в составе комплекса многоэтажных жилых домов с нежилыми помещениями (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Строительство Объекта Застройщик ведет по адресу: Тюменская область, г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, кадастровый номер земельного участка 72:23:0221003:19004

Основные характеристики Объекта:

- вид: многоквартирный дом
- назначение: жилое
- этажность: количество этажей -17;
- общая площадь: площадь жилого здания первый этап (секции 3.1-3.4) -26 002,82 кв.м.,
площадь жилого здания второй этап (секции 3.5-3.8) -26 179,93 кв.м.,
- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (керамзитоблоки). Наружные несущие стены 1-го по 17 этаж керамзитоблок с фасадами двух типов (Фасад тип 1 (невентилируемый) – утепление минераловатными плитами толщиной 150 мм с отделкой декоративной штукатуркой; Фасад тип 2 (вентилируемый) – утепление минераловатными плитами толщиной 150 мм с отделкой облицовочными панелями по навесной фасадной системе); Наружные стены ниже отм. 0.000 монолитные железобетонные;
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные
- класс энергоэффективности: очень высокий
- сейсмостойкость: данный показатель регионом не предусматривается

2.2. Объект долевого строительства:

- ____-комнатная квартира № _____, общей проектной площадью _____ м.кв., расположенная на _____ этаже; _____ на лестничной площадке, секция _____.

Объект долевого строительства передается Участникам долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ: цементно-песчаная штукатурка и гипсовая штукатурка стен, цементно-песчаная стяжка полов с шумоизоляцией, пластиковые окна с двойным стеклопакетом, входная дверь, инженерные сети без разводки по помещениям Объекта долевого строительства.

2.3. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора, площадь составных частей Объекта долевого строительства, может незначительно отличаться от фактической площади объекта. В случае изменения площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Окончательная площадь указывается в Передаточном акте.

2.4. Подписанный Сторонами, План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Объекта, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.5. Строительство Объекта производится в два этапа:

- первый этап (секции 3.1.-3.4) срок ввода в эксплуатацию -4 квартал 2018 года,
- второй этап (секции 3.5.-3.8.) срок ввода в эксплуатацию -4 квартал 2019 года.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена договора составляет _____ рублей 00 копеек и является неизменной. НДС не облагается. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого строительства, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

3.2. Участник долевого строительства вправе произвести оплату любым незапрещенным действующим законодательством способом.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.1. Первый платеж в размере _____ рублей 00 копеек производится посредством внесения Участником долевого строительства денежных средств Застройщику в безналичной форме в течение 1 дня после государственной регистрации настоящего договора или в аккредитивной форме в соответствии с настоящим пунктом.

Участник долевого строительства открывает аккредитив:

- банк-эмитент - _____;
- банк, обслуживающий получателя средств - _____;
- номер счета получателя средств - _____;
- сумма аккредитива _____ рублей 00 копеек;
- вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
- способ извещения получателя средств об открытии аккредитива - _____;
- срок аккредитива - ____ (_____) календарных дней с даты открытия;

3.3.2. Перечень документов, предоставленных получателем средств в банк для получения оплаты по аккредитиву: подлинный экземпляр настоящего Договора, содержащий специальную регистрационную запись о его государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, а также копия настоящего договора, заверенная Застройщиком.

После предоставления вышеуказанных документов Банк перечисляет сумму аккредитива на расчетный счет получателя средств - Застройщика, указанный в п.3.3.1., не позднее 3 (трех) календарных дней.

Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает расходы, связанные с открытием аккредитива. Расходы, связанные с изменением аккредитива, несет сторона – инициатор изменения.

3.3.3. Последующие платежи по договору Участник долевого строительства производит по следующему Графику:

3.4. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4. Обязательства Застройщика

4.1. После ввода Объекта в эксплуатацию (первый этап), в течение 1 (первого) полугодия 2019 года, но не позднее 30 июня 2019г. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт.

4.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть осуществлено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение заключить дополнительное соглашение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и единовременно уплатить оставшуюся сумму договора в течение 10 рабочих дней.

4.4. Не позднее, чем за 30 дней до срока, указанного в п. 4.1. Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства Объекта и необходимости принять Объект долевого строительства заказным письмом с уведомлением с описью вложения.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объеме, определенном в п. 3.1. настоящего Договора.

5.2. Обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

При непринятии Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) от стоимости Договора за каждый день просрочки.

5.3. Обязуется осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта.

5.4. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора и уступки прав требований по Договору в регистрирующем органе и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

5.5. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

5.6. После получения передаточного акта самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора, с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Передаточного акта.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить ему копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

5.8. С момента ввода дома в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании будущих собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления домом до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства.

5.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого участия.

5.10. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства.

В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

5.11. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада многоквартирного дома, в нарушение паспорта фасада, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий; изменение художественной подсветки и так далее в соответствии с Правилами благоустройства г. Тюмени.

5.12. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора обязан представить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

6. Гарантии

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

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

6.3. Недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение 45 (сорока пяти) дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства в акте о выявленных недостатках.

6.4. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства, копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного договором (п. 4.1.) срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

7.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.5. Исполнение обязательств застройщика по договору обеспечивается:

- 1) залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

- 2) страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору, в порядке, предусмотренном статьей 15.2 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Условия страхования:

Объект страхования: имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед участниками долевого строительства (Выгодоприобретателям по договору страхования) в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по договору;

Срок действия договора: с дня государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве по 30.06.2019;

Страховой случай - неисполнение или ненадлежащее исполнение Страхователем обязательств перед участником долевого строительства по передаче ему жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, подтвержденные одним из следующих документов:

- вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального закона №214-ФЗ,
- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований;

Особые условия: выгодоприобретатель имеет право на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течении двух лет по истечении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи ему жилого помещения.

Участнику долевого строительства известны условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору, с указанными условиями Участник долевого строительства согласен.

7.6. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, наводнения, землетрясения и другие природные стихийные бедствия, а также издание актов государственных органов и органов местного самоуправления, изменение действующего на момент подписания Договора законодательства.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление не лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

9. Прочие условия

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение

месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Центральный районный суд г. Тюмени, либо Арбитражный суд Тюменской области в соответствии с подведомственностью.

9.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии рассматриваются только в письменном виде в течение 30 дней со дня их поступления. Претензии могут быть направлены заказными письмами с уведомлением о вручении, либо вручаются лично. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.5. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является: _____. Адрес электронной почты: _____. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Объектом строительства, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления данных действий, внесение изменений в правоустанавливающие документы на земельный участок, а также регистрацию права собственности Застройщика на незавершенным строительством многоквартирный жилой дом.

9.7. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под объектом строительства, может быть передано в залог, субаренду третьим лицам, уступлено третьим лицам по выбору Застройщика.

Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.8. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. настоящего договора.

9.9. Настоящий Договор составлен в 3 подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. Срок действия договора

10.1. Договор действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

10.2. В соответствии с п.2 ст.425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора, применяются к отношениям, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

10.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон в установленном законом порядке. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных 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».

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:
ООО "Новин квартал"

Участник долевого строительства:

_____ / /

_____ / /

