

**ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск

«____» _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТаГо», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Байкаловой Ирины Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт серия _____ № _____, _____, _____ г., зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Договор – настоящий договор участия в долевом строительстве с приложениями к нему, подписанный Сторонами, а также все последующие изменения и дополнения к нему, принятые по взаимному согласию Сторон.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, а именно – __-комнатная квартира № ___, общей площадью на основании проектной документации ___ кв.м. (в соответствии с Приложением №1), без учета площади балкона, составляющей ___ кв.м. расположенная на ___ этаже строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства Объекта недвижимости «Многоквартирный многоэтажный дом № 1 с помещениями общественного назначения и встроенно-пристроенной подземно-надземной автостоянкой – I этап строительства многоквартирных средне- и многоэтажных домов, в том числе со встроенным или встроенно-пристроенным автостоянками, помещениями общественного назначения и автостоянками», расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Советский район, ул. Ивлева, №217 стр., на земельном участке площадью 23 339 кв.м. (кадастровый номер 54:35:091720:55) (далее Объект), а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.3 Общее имущество Объекта недвижимости - входящие в состав указанного дома помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

1.4. Точный размер площади Объекта долевого строительства будет установлен по результатам обмера ФГУП "Ростехинвентаризация" по Новосибирской области по завершению строительства Объекта недвижимости.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства, а Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (организовать проектирование и строительство) Объект недвижимости и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства, передаваемый в собственность Участнику долевого строительства, должен соответствовать описанию, указанному в п.п.1.2, 4.1.2 Договора и Приложения № 1 к нему.

2.3. Срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости (в том числе Объекта долевого строительства) в эксплуатацию, не позднее **декабря 2017 года**.

2.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее чем после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее двух месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию, а также по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта на дату подписания Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Объекта долевого строительства составляет _____
(_____) рублей __ коп.

3.2. Участник долевого строительства осуществляет оплату стоимости Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, не противоречащим законодательству РФ и согласованным сторонами, согласно Графику платежей (Приложение №2).

3.3. При соблюдении сроков оплаты, указанных в п.3.2., размер цены Объекта долевого строительства является окончательными и изменению не подлежит.

3.4. Датой платежа считается дата поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

3.5. Стороны договорились, что цена договора является неизменной вне зависимости от данных обмера ФГУП «Ростехинвентаризация» Объекта долевого строительства после завершения строительства объекта недвижимости.

Участник долевого строительства уведомлен, что на основании ЖК РФ, площадь лоджий, балконов, по результатам замеров ФГУП «Ростехинвентаризация» не включается в общую площадь квартиры.

3.6. Сумма, указанная в п.3.1. настоящего Договора, направляется Застройщиком на покрытие затрат по строительству Объекта недвижимости (расчеты с поставщиками и подрядчиками); на содержание Застройщика; на оплату платежей, связанных с использованием земельного участка для строительства, на оплату коммунальных платежей до получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию; на оплату налогов, сборов и иных платежей, возникающих при осуществлении строительства Объекта недвижимости; на погашение займов, кредитов и процентов по ним, которые Застройщик может привлечь с целью обеспечения непрерывности процесса строительства и соблюдения сроков строительства. При образовании положительного денежного остатка в процессе финансирования строительства Объекта недвижимости, Застройщик имеет право временно отвлекать данные денежные средства на доходные финансовые операции.

Если по окончании процесса строительства между суммой, указанной в п.3.1. настоящего Договора, и затратами, указанными в настоящем пункте, образовалась разница, она является вознаграждением Застройщика и остается в его распоряжении.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик принимает на себя обязательства:

4.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (организовать проектирование и строительство) Объект в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией, СНиПами, техническими условиями и условиями настоящего Договора. Строительство Объекта недвижимости должно быть осуществлено в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующей комплектации:

Установка входной двери;

Установка пластиковых оконных блоков;

Отделка стен – улучшенная штукатурка;

Отделка полов – растворная стяжка;

Сантехническая разводка без концевых устройств;

Электромонтажные работы в полном объеме без установки осветительных приборов;

Установка приборов учета воды, электроэнергии;

Все работы, не указанные в настоящем пункте выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

4.1.3. Завершить строительство и получить разрешение на ввод Объекта недвижимости (в том числе Объекта долевого строительства) в эксплуатацию не позднее **декабря 2017 года**.

4.1.4. Обеспечивать исполнение процесса строительства в соответствии с проектно-сметной документацией и СНиПами, а также осуществлять своевременное и полноценное финансирование строительства Объекта недвижимости как за счет привлеченных денежных средств Участника долевого строительства, так и за счет других источников.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию по двухстороннему Акту приема-передачи, в срок, указанный в п.2.4 настоящего Договора.

Все дефекты, недоделки, за исключением скрытых недостатков, определяются в соответствии с требованиями СНиП и проектной документации, отражаются в Акте приема-передачи, подписанном полномочными представителями Сторон.

4.1.6.. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в срок,

предусмотренный п.2.3. настоящего Договора. Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п.2.3. срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренных п.2.3.-2.4. настоящего Договора сроков передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

4.1.7 После окончания строительных работ и контрольных обмеров ФГУП «Ростехинвентаризация» объект может быть передан Участнику долевого строительства по предварительному передаточному акту для ведения отделочных работ. При этом, Застройщик обязуется с момента подписания предварительного передаточного акта подключить Объект долевого строительства к системам -электро, -водоснабжения, а Участник долевого строительства обязуется оплачивать фактически потребленное количество электроэнергии, и воды в кассу Застройщика

4.2. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства:

4.2.1. Оплатить общую стоимость Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию или представить Застройщику мотивированный письменный отказ в подписании данного акта.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня уведомления Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче вправе составить односторонний акт приема-передачи.

При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества переходит к Участнику долевого строительства со дня подписания двустороннего акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи.

4.2.3. С момента подписания акта приема-передачи нести все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта недвижимости (включая расходы по использованию земельного участка и расходы по содержанию мест общего пользования) пропорционально своей доле Объекта долевого строительства в общей площади Объекта недвижимости.

4.2.4. Своевременно письменно информировать Застройщика об изменении реквизитов, указанных в разделе 12 настоящего Договора.

4.2.5. Совместно с Застройщиком произвести регистрацию настоящего Договора на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

4.2.6. До получения разрешения на ввод Объекта недвижимости (в том числе Объекта долевого строительства) не производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы, в том числе работы по изменению его проектной планировки и возведению, сносу внутренних перегородок до окончания срока действия Договора без предварительного письменного согласия Застройщика. В противном случае, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления такого требования Застройщиком, возместить последнему стоимость работ по восстановлению первоначальной планировки и состояния квартиры, а также иные убытки, вызванные самовольным изменением планировки Объекта долевого строительства.

В случае возникновения неблагоприятных обстоятельств для Застройщика, вызванных самовольными действиями Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет провести работы по восстановлению первоначальной планировки и состояния квартиры либо возместить Застройщику стоимость работ в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления такого требования Застройщиком.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа или нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации или ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства и/или привлечеными им третьими лицами.

4.2.7. Участник долевого строительства настоящим Договором дает согласие Застройщику на межевание земельного участка с кадастровым номером 54:35:091720:55.

4.2.8. Участник долевого строительства обязуется заключить договор управления с Управляющей компанией Застройщика в течение 10-ти (десяти дней) с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства имеет право:

4.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства.

4.3.2. Оформить право собственности на Объект долевого строительства, после подписания Акта приема-передачи.

4.3.3. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания передаточного акта, только после уплаты полной стоимости Объекта долевого строительства либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства уступать третьим лицам права и обязанности по Договору после оплаты «Застройщику» 3 % от суммы, указанной в пункте 3.1. (первая уступка права требования к договору участия в долевом строительстве не оплачивается).

Перевод долга допускается только с согласия Застройщика, при этом Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о предстоящем переводе долга не позднее, чем за три рабочих дня до предполагаемой даты перевода долга. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о совершенной уступке прав требований не позднее трех рабочих дней до дня совершения такой уступки. В случае если перевод долга состоялся без согласия Застройщика, договор уступки прав требования считается недействительным.

4.3.4. Имеет возможность подключения кухонной электрической плиты, при этом сама плита Застройщиком не устанавливается и в стоимость договора не входит.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (в т.ч. в соответствии с ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства застрахована ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС». Договор № ГОЗ-68-1000/15 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве заключен между ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС» и Застройщиком 26.10.2015 г. в г. Рязань.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не несут ответственности по настоящему договору в случае, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств явилось следствием обстоятельств, возникновение и устранение которых не зависело от воли сторон, и которые объективно препятствовали исполнению договора.

7.2. Сторона, для которой возникли обстоятельства, предусмотренные пунктом 7.1, либо получившая информацию о возможности их наступления, обязана незамедлительно, как только это станет возможным, письменно уведомить об этом другую сторону с приложением соответствующих доказательств.

7.3. Исполнение сторонами своих обязательств по договору, приостановленное в результате возникновения обстоятельств, оговоренных в пункте 7.1, возобновляется после прекращения их действия. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы длится более двух месяцев подряд, либо если эти обстоятельства носят характер, исключающий взаимодействие сторон в рамках предмета настоящего договора, стороны оговаривают порядок его изменения либо расторжения.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. В отношении споров и разногласий, связанных с исполнением, изменением и расторжением настоящего Договора, обязательное соблюдение претензионного порядка.

8.2. Сторона, получившая претензию, обязана в течение десяти дней дать ответ на нее либо выполнить требования другой стороны.

8.3. Претензия и ответ на нее направляются заказным письмом с уведомлением о вручении, либо курьером, либо иным способом, гарантирующим получение отправления и позволяющим зафиксировать момент его принятия, а также достоверно установить, что документ исходит от Стороны по договору и составлен надлежаще уполномоченным представителем.

8.4. В случае если в указанный срок требуемые действия не будут совершены, и/или не будет получен ответ, и/или будет получен ответ с отказом от совершения требуемых действий, - заинтересованная Сторона вправе обратиться с иском в судебные инстанции в соответствии с действующим законодательством.

9. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и прошли соответствующую государственную регистрацию.

9.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях, предусмотренных ГК РФ и ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, получаемый Участником долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, составляет 5 (пять) лет со дня подписания двухстороннего Акта приема-передачи.

10.2. Стороны обязуются немедленно информировать письменно друг друга обо всех изменениях, влияющих на исполнение договора.

10.3. В случае передачи Застройщиком прав требования по настоящему Договору третьему лицу, он обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не менее чем за пять календарных дней до даты подписания соответствующих документов между Застройщиком и третьим лицом (новым

Кредитором). Застройщик вправе передать права требования к Участнику долевого строительства третьему лицу, только с согласия Участника долевого строительства. В случае перевода долга Застройщиком на третье лицо (нового Должника), Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства не менее чем за два месяца до дня подписания соответствующих документов между Застройщиком и третьим лицом (новым Должником). Перевод долга осуществляется только с согласия Участника долевого строительства.

10.4. В случае неоплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства в полном объеме (п.3.1. настоящего Договора), Застройщик имеет право не передавать Объект долевого строительства по акту приема-передачи до погашения Участником долевого строительства задолженности по оплате стоимости Объекта долевого строительства. При этом ответственность Застройщика за не передачу Объекта долевого строительства не возникает.

10.5. Застройщик имеет право на полную компенсацию приходящихся на Объект расходов, понесенных Застройщиком при оплате коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за днем подписания (в том числе и одностороннего) акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и оканчивая днем, предшествующим дате оформления Участником долевого строительства отношений с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) в соответствии с выбранным для сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости способом управления этим многоквартирным жилым домом.

10.6. До момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, права на помещения находятся в залоге у Застройщика.

10.7. При непредоставлении Участником долевого строительства изменений и/или дополнений к настоящему Договору для регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области в течение 10 дней с момента их подписания, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от цены настоящего Договора за каждый день, начиная с 11-го дня просрочки.

10.8. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, и иных документов, связанных с настоящим Договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 4000 рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по независящим от него причинам (кражи, стихийное бедствие и т.д.), при этом оплата производится в день выдачи дубликата.

10.9 Застройщик имеет право на полную компенсацию приходящихся на квартиру расходов, понесенных Застройщиком при оплате коммунальных услуг, начиная с даты, следующей за днем подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и оканчивая днем, предшествующим дате оформления Участником долевого строительства отношений с исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией) в соответствии с выбранным для сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости способом управления этим многоквартирным жилым домом.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в соответствующем регистрационном органе по месту нахождения Объекта долевого строительства и действует до полного исполнения обязательств Сторонами.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, но не ранее ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи.

11.2. 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, подписана уполномоченными представителями обеих сторон и зарегистрирована в соответствующем органе.

11.3. По всем вопросам, не нашедшим отражения в положениях настоящего Договора, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

11.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах (один – Участнику долевого строительства, один – Застройщику, один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (Управление Росреестра). Все экземпляры идентичны по своему содержанию и имеют равную юридическую силу.

Участник долевого строительства

Дата рождения: ____ г.,
Паспорт: серия ____ № ____,
выдан _____

Зарегистрирован по адресу:

Тел.: _____

Застройщик:
ООО «ТаГо»

ИНН 0411123344 КПП 041101001
ОГРН 1050400905620
649000, Республика Алтай, г. Горно-Алтайск,
пр. Коммунистический, 109/6 №2,
блок-секция «Д»

Расчетный счет в Отделении № 8615 Сбербанка
России г. Кемерово:
р/счет: 40702810126070043747
к/счет 30101810200000000612
БИК 043207612

Почтовый адрес: 652870, Кемеровская область,
г. Междуреченск, пр. Строителей, 31,
тел/факс (38475) 2-28-10

Генеральный директор ООО «ТаГо»

Байкалова И.Ю.

м.п.

