

ДОГОВОР № ____/18СЗБ
участия в долевом строительстве

г. Курган

« ____ » _____ 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительно – монтажное управление крупнопанельного домостроения», (ИНН 4501107150/КПП 450101001, юридический адрес: г. Курган, пр. Машиностроителей, 34), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Жданова Павла Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____ (паспорт серия ____ № ____ выдан ____ г. _____, зарегистрированная по адресу: _____), именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, действующая в своих интересах и от своего имени, с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный данным договором срок собственными или привлеченными силами построить **многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями в 5 микрорайоне г. Кургана (поз. 18, 19), расположенные на земельном участке с кадастровым номером 45:25:020408:40, по адресу: Курганская область, г.Курган, 5 Микрорайон, позиция 18 и с кадастровым номером 45:25:020408:41, по адресу: Курганская область, г.Курган, 5 Микрорайон, позиция 19** (далее – Объект) в соответствии с проектной документацией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект долевого строительства представляет собой _____ **комнатную квартиру № ____** общей площадью _____ **кв. м.**, лоджию в данной квартире общей площадью _____ **кв.м.** расположенные на _____ этаже **3Б строения** Объекта, а также долю в общем имуществе Объекта пропорционально размеру общей площади указанной квартиры. Характеристики Объекта долевого строительства определены в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. После окончания строительства Застройщик обязуется передать, указанный в п.1.2. и Приложении 1, Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства **приобретает в собственность** Объект долевого строительства.

1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства, номер квартиры указаны в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи, с чем носят ориентировочный характер и могут подлежать корректировке после проведения первичной паспортизации Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. На момент подписания сторонами настоящего договора цена договора составляет _____ (_____) рублей.

Цена договора представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена договора не подлежит изменению в случае корректировки общей площади Объекта долевого строительства и изменения номера квартиры после проведения первичной паспортизации Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

3.1. Участник долевого участия в строительстве обязуется уплатить цену договора (п. 2.1. данного договора) Застройщику в полном объеме **в срок не позднее « ____ » _____ 20 ____ года.**

3.2. Факт внесения оплаты Участником долевого участия в строительстве в полном объеме по настоящему договору фиксируется справкой о полной оплате Объекта долевого строительства.

3.3. Оплата по настоящему договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Застройщиком. По согласованию сторон Участники долевого строительства могут произвести расчет с Застройщиком иным, не запрещенным законодательством РФ способом.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с имеющейся проектной документацией. **Плановый срок окончания строительства Объекта: _____ г., плановый ввод Объекта в эксплуатацию: _____ г.**

В случае внесения изменений в разрешительную и (или) проектную документацию, принятия правовых актов (в том числе предписаний) органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, сроки окончания строительства Объекта и его ввода в эксплуатацию изменяются в сторону увеличения, но не более чем на три месяца.

Застройщик вправе окончить строительство Объекта и осуществить его ввод в эксплуатацию ранее плановых сроков.

5.1.2. Получить соответствующее разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию после надлежащего исполнения своих обязательств соответствующими органами и организациями по оформлению необходимой для этого документации.

5.1.3. После окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства в течение трех месяцев, не позднее _____ года, при этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.1.4. После окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, полного исполнения обязательств Участником долевого строительства по данному договору, подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, передать Участнику долевого строительства справку о полной оплате денежных средств Участником долевого строительства по данному договору, передаточный акт Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства, указанные в п. 2.1 данного договора, в сроки, указанные в п. 3.1 настоящего договора.

5.2.2. Нести все затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также нести все риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту.

5.2.3. Принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства после окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение четырнадцати дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае, если Участник долевого строительства будет уклоняться от принятия объекта долевого строительства по двустороннему передаточному акту, то Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», после чего объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства.

5.2.4. До подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства и полной оплаты цены договора Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика передавать свои права, предусмотренные настоящим договором, третьим лицам и совершать с ними те или иные сделки по распоряжению с Объектом долевого строительства, а также владеть и пользоваться объектом долевого строительства.

5.2.5. До подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства перепланировок и реконструкций.

5.2.6. Вступить в организуемую с целью обеспечения нормальной эксплуатации Объекта после его заселения организацию домовладельцев (ТСЖ и т.п.).

5.2.7. Произвести все необходимые и зависящие от него действия для государственной регистрации настоящего договора в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2.8. Участник долевого строительства обязуется оформить объект долевого строительства в свою собственность в течение 2 месяцев с момента принятия указанного объекта долевого строительства.

5.2.9. Надлежащим образом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства - после принятия от Застройщика объекта долевого строительства.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно в течение 5 дней извещать друг друга. В случае нарушения Сторонами данных обязательств виновная сторона несет риск всех негативных последствий, связанных с этим.

6.2. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается поручительством Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие» на основании договора поручительства от 14.10.2016г. №0018-СДП/16-0937-001 в соответствии со ст. 15.1. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ»

6.4. По вопросам, не урегулированным настоящим договором и дополнительными соглашениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства возлагаются обязательства, установленные п. 5.2.2 данного договора, и он обязан возместить Застройщику все убытки, связанные с этим.

6.6. Государственная регистрация настоящего договора и государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

6.7. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по данному договору.

6.8. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить (к их числу относятся: стихийные бедствия, различные аварии при строительстве Объекта, принятие нормативных правовых актов органами государственной власти и органами местного самоуправления и т.д.) освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору.

6.9. Существенное изменение обстоятельств не является для Участника долевого строительства основанием для изменения или расторжения данного договора.

6.10. Пункт 3.1. настоящего договора относится к числу существенных условий данного договора.

6.11. Исполнение обязательств со стороны Застройщика обеспечивается залогом в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты РФ».

6.12. Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

6.13. После ввода в эксплуатацию Объекта техническая инвентаризация и государственный учет Объекта осуществляется за счет Участника долевого строительства пропорционально их доле в общем имуществе Объекта.

6.14. При возникновении спорных ситуаций между Сторонами по настоящему договору – предусматривается обязательный досудебный порядок урегулирования спора, путем направления претензии, срок ответа на претензию – 14 дней с момента ее получения. Если в досудебном порядке спор не будет разрешен между сторонами, то в этом случае он разрешается в судебном порядке.

6.15. Участник долевого строительства в случае обнаружения им недостатков в объекте долевого строительства, возникших по вине Застройщика, вправе обратиться к Застройщику в течение гарантийного срока с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок – в течение 40 дней с момента получения данного требования Застройщиком.

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

6.16. Настоящий договор составлен в 3 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон и один экземпляр – в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.17. Во всем остальном не предусмотренном настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ООО «Строительно-монтажное управление
крупнопанельного домостроения».**
Юридический адрес: 640034, г. Курган,
пр. Машиностроителей, 34.
Почтовый адрес: 640034, г. Курган,
пр. Машиностроителей, 34
Телефон/ Факс: (3522) 64-19-09
ИНН/КПП 4501107150/450101001
Р/с 40702810700180000487
Ф-л Западно-Сибирский ПАО Банка "ФК Открытие»
г. Ханты-Мансийск
к/с 30101810465777100812
БИК 047162812

_____ / **Жданов П.В.**

_____ / _____

Приложение № 1

к договору № __/18СЗБ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2016 года

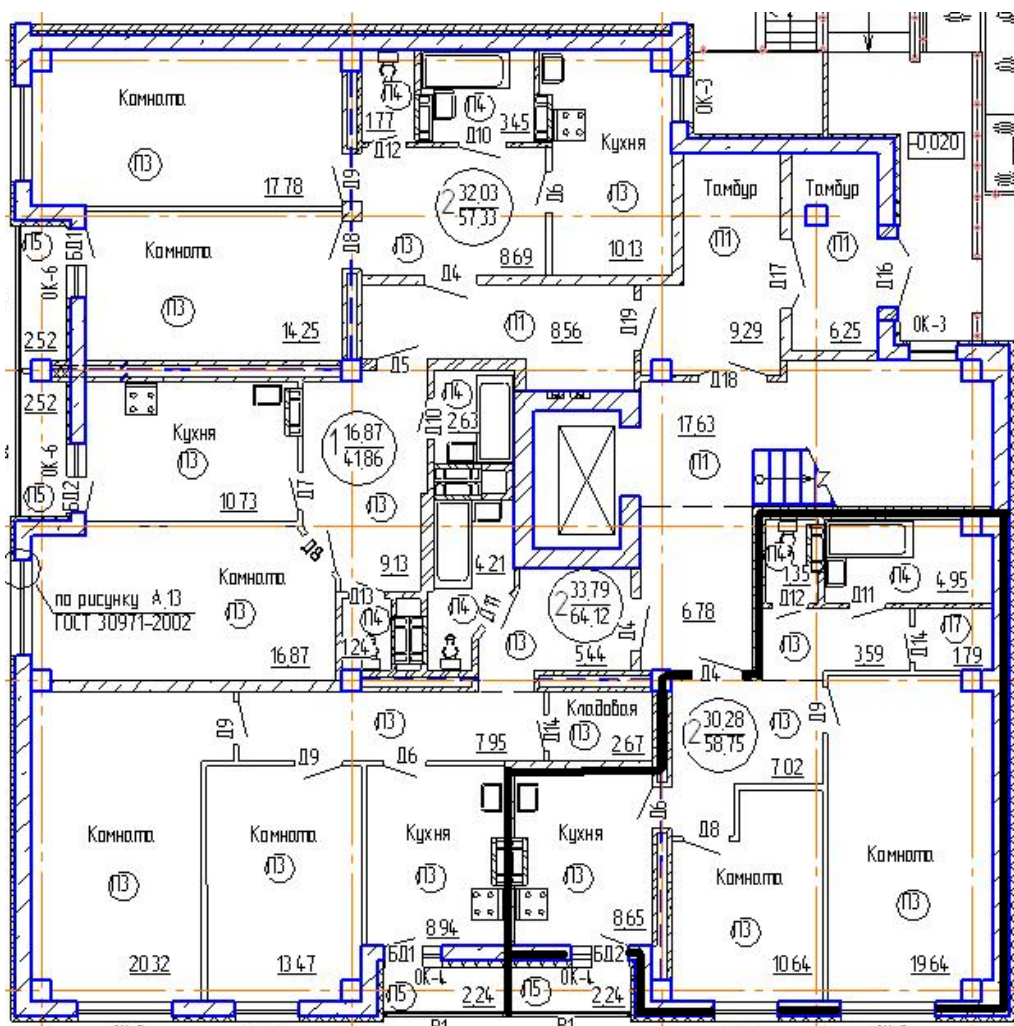
г. Курган

«__» _____ 2016 года

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. **АДРЕС: 5 микрорайон, позиция 18, строение 3Б в г. Кургане, квартира № __ (строительный).**
2. Количество комнат – __ (__)
3. Общая площадь квартиры – __ кв.м., общая площадь лоджии в данной квартире – __ кв.м.
4. Месторасположение Квартиры:
Этаж - __ (__) в девятиэтажном каркасном доме.
5. Доля в общем имуществе Объекта пропорционально размеру общей площади указанной квартиры.
6. Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки, а именно: без покраски, без оклейки стен обоями, без приобретения и установки ванны, раковины, смесителя, унитаза-компакта, сантехоборудования кухни, без электроплиты и электроприборов (выключатели и розетки), без межкомнатных дверей.
Комплектация квартиры включает: установку входной деревянной двери (без отделки откосов); окна – на основе ПВХ профиля с двухкамерными стеклопакетами, без установки фурнитуры (фурнитура выдается после подписания передаточного акта) оконные откосы – ГКЛ; сантехнические сети с горизонтальной разводкой, водосчетчики, электрическую проводку до электроприборов, электросчетчик, затирка швов (без финишной шпаклевки) стен и потолков, шпаклевка стен из твинблоков.

Схематичный план квартиры № __:



Застройщик:

/ Жданов П.В.

Участник долевого строительства:

/