

**Договор № _____
участия в долевом строительстве**

г. _____

« ____ » _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «СИПЭК» (сокращенное наименование – **ООО «СИПЭК»**), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Шагового Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Строительство объекта «Малоэтажная жилая застройка: многоквартирный жилой дом по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул.Тюменская, 185 а» осуществляется на основании:

- Договора № 3665-А аренды земельного участка, предоставляемого для строительства от 29 мая 2017 года (Земельный участок общей площадью 4 420 кв.м., расположенный по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Тюменская, 185а, кадастровый номер 72:26:0303004:2502, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: малоэтажная жилая застройка), который зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 09 июня 2017 за №72:26:0303004:2502-72/002/2017-2;

- Разрешения на строительство № 72-305-119-2017 от 18 сентября 2017 года, сроком действия до 15 марта 2019 года, выданным Администрацией города Ялуторовска.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и привлеченными силами построить объект: «Малоэтажная жилая застройка: многоквартирный жилой дом по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул.Тюменская, 185 а» (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и на земельный участок возникает у Участника долевого строительства в соответствии с п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ.

Строительство Объекта Застройщик ведет по адресу (строительный адрес): Тюменская область, г. Ялуторовск, ул.Тюменская, 185 а.

2.1.1. Объект капитального строительства представляет собой многоквартирный жилой дом (количество этажей – 4, в том числе техэтаж - 1), имеет следующие основные технические характеристики:

Общая площадь объекта – 1 476,27 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта - бескаркасное со стенами из мелкоштучных каменных материалов (силикатный кирпич).

Материал перекрытий - сборный железобетон.

Класс энергоэффективности установлен высокий. Класс сейсмостойкости: не предусмотрен.

2.2. Объект долевого строительства: ____-комнатная квартира, общей проектной площадью без учета лоджий и балконов _____ кв.м, проектная площадь балкона (лоджии) _____ кв.м, расположенная на ____ этаже на площадке по счету слева-направо _____, строительный номер квартиры _____ (Планировка объекта долевого строительства указана в Приложении № _____).

2.3. Объект долевого строительства передается со следующими техническими характеристиками:

Производится чистовая отделка жилого помещения, не требующая дополнительного косметического ремонта.

стены: кухня, комнаты, прихожая, санузел, ванная – _____;

пол: кухня, комнаты, прихожая, санузел, ванная – _____;

остекление – _____;
устройство электропроводки, электрических розеток и выключателей;
установка и подключение отопительных приборов (радиатор);
установка входной металлической двери, межкомнатных дверей;
установка в санузле счетчиков холодной и горячей воды, счетчика газа (при наличии системы газоснабжения), электрического счетчика.

лоджия (при наличии): пол – _____;

Объект долевого строительства комплектуется сантехническим оборудованием на кухне, в ванной и санузле; производится установка электрической или газовой плиты

Предусмотрено централизованное или автономное холодное, горячее водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение.

Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение.

Помещения вспомогательного использования в объекте долевого строительства не предусмотрены.

Планировка объекта долевого строительства, площади объекта долевого строительства (в том числе площади комнат) определены в Приложении № _____ к настоящему Договору.

2.4. В соответствии с п.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ, после государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства к Участнику долевого строительства переходит право на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и на земельный участок пропорционально общей площади Объекта долевого строительства.

2.5. Объект и создаваемые объекты инженерной инфраструктуры с момента заключения настоящего договора и до завершения строительства находятся на балансе Застройщика.

2.6. В соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ Участник долевого строительства, являющийся залогодержателем земельного участка, расположенного по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Тюменская, 185а, кадастровый номер 72:26:0303004:2502, уведомлен о том, что земельный участок под Объектом строительства подлежит разделению на несколько участков и согласен на уменьшение предмета залога в случае разделения земельного участка, выделения земельных участков, а также в иных случаях. Дополнительного согласия Участника долевого строительства, как залогодержателя, на данные действия не требуется.

2.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом строительства находится в залоге у участников долевого строительства объекта: «Малоэтажная жилая застройка: многоквартирный жилой дом по адресу: Тюменская область, г. Ялуторовск, ул. Тюменская, 185 а» в соответствии со ст.13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.8. Указанный в пункте 2.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося Объекта. После окончания строительства Объекта орган, осуществляющий техническую инвентаризацию и присвоение адреса, присваивает объекту постоянный адрес.

2.9. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.2. настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в пункте 2.2 настоящего Договора, и данными технической инвентаризации перерасчет цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.

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

2.11. В соответствии с требованиями ст.15.6 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» страхование ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не является обязательным требованием при заключении настоящего Договора.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств, вносимых Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС _____ и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в том числе объектов инженерной инфраструктуры и денежных средств на оплату услуг застройщика (за исключением монтажа сетей телефонизации и Интернета). Общая сумма денежных средств, вносимых Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Оплата цены договора производится после государственной регистрации настоящего договора в установленном действующим законодательством порядке в срок _____ путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным законным способом.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется по окончании строительства и ввода в эксплуатацию объекта передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

Предполагаемое окончание строительства - IV квартал 2018 года.

Срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию – IV квартал 2018 года.

Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – _____ после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Документом, удостоверяющим факт передачи объекта долевого участия, является Передаточный акт.

4.2. Застройщик обязуется в случае получения от Участника долевого строительства письменного уведомления о выявленных при приемке объекта долевого строительства недостатках устранить их.

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 в течение 10 рабочих дней.

4.4. Застройщик вправе для соблюдения сроков строительства при недостатке денежных средств привлекать заёмные средства.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объеме, определенном в п. 2.2. настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика. При неприятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) % от стоимости Договора за каждый день просрочки.

5.3. Участник долевого строительства обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта, либо по истечении срока, указанного в п.7.2.

5.4. Участник долевого строительства обязуется представить документы на регистрацию настоящего договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.5. Участник долевого строительства несет в равных долях с Застройщиком все расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, регистрацией изменений настоящего Договора в регистрирующем органе. Расходы, связанные с технической инвентаризацией и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, при заключении уступки прав требований по Договору Участник долевого строительства несет самостоятельно.

5.6. Участник долевого строительства после получения передаточного акта самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Участник долевого строительства после полной уплаты цены договора вправе с согласия Застройщика уступить права требования по договору до момента подписания

Сторонами передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе.

5.8. Участник долевого строительства с момента ввода объекта в эксплуатацию обязуется принять участие в общем собрании собственников в соответствии с Жилищным кодексом РФ и выбрать способ управления объектом.

5.9. Участник долевого строительства обязуется 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 обязуется с момента передачи объекта долевого строительства по передаточному акту соблюдать в отношении объекта долевого строительства правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры жилого дома и объекта долевого строительства, своевременно подавать заявки в эксплуатирующую организацию об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в объекте долевого строительства и в жилом доме.

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

После ввода объекта в эксплуатацию участник долевого строительства не вправе совершать перепланировку/переустройство помещений в объекте долевого строительства (в том числе реконструкцию лоджий, балконов), общего имущества объекта, в том числе работ, изменяющих внешний вид фасада жилого дома, а также устанавливать наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции без письменного разрешения Застройщика, соответствующей обслуживающей организации, согласования с другими компетентными органами и организациями, уполномоченными на выдачу разрешительной документации.

Проведение перепланировки/переустройства без согласования запрещается категорически в связи с конструктивными особенностями объекта. 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.

6. Гарантии

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором, и в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года №170, а так же иных норм и правил в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, что такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, неправильной эксплуатации объекта долевого строительства или его ненадлежащего ремонта, произведенного силами Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц.

6.6. В случае обнаружения недостатка объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на данный объект, копию настоящего Договора, копию передаточного акта 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.

7.2. 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. Данное условие применимо, если у Застройщика имеются сведения о надлежащем уведомлении Участника долевого строительства о завершении строительства объекта и о готовности передачи объекта в установленный настоящим Договором срок.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 0,1% от суммы долга за каждый день просрочки исполнения обязательств. Стороны определили, что неисполнение Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, является основанием для расторжения настоящего Договора по инициативе Застройщика.

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

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. 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 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10. Прочие условия

10.1. 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 _____.

10.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочным. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

10.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Объекта, указанного в п.2.1 настоящего договора, в т.ч. передать в муниципальную собственность г.Тюмени объекты инженерной инфраструктуры.

Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства (создания) им Объекта, в том числе:

- возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией;
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта;
- проценты и расходы, связанные с получением кредитных средств;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- прочие расходы, связанные с возведением Объекта.

Застройщик обеспечивает выполнение работ по строительству Объекта в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, своими силами или с привлечением подрядчиков (исполнителей).

10.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Объекта долевого строительства).

10.5. Участник долевого строительства согласен с передачей сетей телефонизации и интернета в жилом доме на баланс специализированной организации по усмотрению Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, Участник долевого строительства решает самостоятельно.

10.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

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

10.8. 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.

10.9. Доход, образовавшийся по окончании строительства объекта долевого участия, остается в распоряжении Застройщика. Участник долевого строительства согласен, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг застройщика, расходует по своему усмотрению.

10.10. Участник долевого строительства согласен на обработку, передачу и хранение персональных данных в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

10.11. 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 договоре 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.

10.12. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с положениями статьи 160 ГК РФ, настоящий договор может подписываться с использованием факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронной подписи либо иного аналога собственноручной подписи.

10.13. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.14. Настоящий Договор подлежит передаче на государственную регистрацию в регистрирующий орган в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10.15. Приложения к настоящему Договору: Приложение № _____ «Планировка Объекта долевого строительства».

Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «СИПЭК»

625016, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Н. Зелинского, 23, корп. ¼

ИНН/КПП 7205013099/720301001

р/с 40702810300990004427 «ЗАПСИБКОМБАНК» ПАО Г.ТЮМЕНЬ

к/с 30101810271020000613, БИК 047102613

Директор

А.Н. Шаговой

Участник долевого строительства:
