

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» ____ 2017 г.

Акционерное общество «ТРАНСЕРВИС», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Вершинина Дениса Владимировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве о нижеследующем:

1. Предмет договора

Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения, подземная автостоянка АП 2, АП 3

III этап строительства многоквартирный дом (блок-секции № 4,7,8) со встроенными помещениями общественного назначения, подземная автостоянка АП 2 на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032040:252, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. 2-я Ельцовка, 64 стр.

IV этап строительства многоквартирный дом (блок-секции № 5,6) со встроенными помещениями общественного назначения, подземная автостоянка АП 3 на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032040:252, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул. 2-я Ельцовка, 64 стр.», (далее Объект строительства), на земельном участке площадью 22715 кв. м, кв.м., расположенный - Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул.2-я Ельцовка, 64 стр. и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

1.1. Объект строительства обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, канализации, электроснабжения, отопления, грузопассажирскими лифтами.

1.2. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта строительства на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:032040:252, площадью 22715 кв. м, кв.м., расположенный - Новосибирская область, г. Новосибирск, Заельцовский район, ул.2-я Ельцовка, 64 стр., что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 29.09.2016г..

- Разрешения на строительство № RU 54303000-207-2016 от 13.10.2016 г., выданного Мэрией города Новосибирска.

- Проектной декларации, опубликованной 15.10.2016г. на сайте: Zukovka-nsk.ru

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – однокомнатная квартира студия, обладающая следующими характеристиками (далее - «Объект долевого строительства», «Объект»):

Жилой дом	Блок-секция	№ квартиры (строительный)	Количество во комнат	Этаж	Общая площадь/Жилая площадь м2	Площадь лоджии/балкона м2

Объект долевого строительства расположен в многоквартирном доме (блок-секции 4, 7, 8), со

встроенными помещениями общественного назначения, подземная автостоянка АП2. Общая площадь – 22115,8 кв. м., количество квартир – 88. Количество этажей 7. Количество подземных этажей – 2.

Подъезд – блок –секция 4, в которой расположен объект долевого строительства, имеет общую площадь 4 551,4 кв. м., в т.ч. площадь помещений общественного назначения 126,2, количество квартир – 34, количество квартир на этаже – 6. Количество этажей 7. Высота типового этажа 2 950 мм.

Материал наружных стен - комплексная система с применением основы из кирпича облегченного пустотелого толщиной 250мм, теплоизоляционных плит из каменной ваты; отделка - фасадная декоративная штукатурка (по армирующей сетке), декоративные элементы из стеклофибробетона.

Материал межэтажных перекрытий – монолитный железобетон, с дополнительным звукоизоляционным слоем под стяжкой.

Материал окон, витражей: профиль – алюминиевый, двухкамерные стеклопакеты с селективным покрытием, удовлетворяющие теплотехническим требованиям. Окна имеют открывающиеся поворотнo-откидные створки внутрь помещений.

Класс энергоэффективности В+.

Степень огнестойкости здания II.

Класс функциональной пожарной опасности Ф1.3.

Сейсмостойкость 6 баллов.

Объект долевого строительства расположен в многоквартирном доме (блок-секции 5,6), со встроенными помещениями общественного назначения, подземная автостоянка АП3. Общая площадь – 10981,72 кв. м., количество квартир – 62. Количество этажей 10. Количество подземных этажей – 1.

Материал наружных стен - комплексная система с применением основы из кирпича облегченного пустотелого толщиной 250мм, теплоизоляционных плит из каменной ваты; отделка - фасадная декоративная штукатурка (по армирующей сетке), декоративные элементы из стеклофибробетона.

Материал межэтажных перекрытий – монолитный железобетон, с дополнительным звукоизоляционным слоем под стяжкой.

Материал окон, витражей: профиль – алюминиевый, двухкамерные стеклопакеты с селективным покрытием, удовлетворяющие теплотехническим требованиям. Окна имеют открывающиеся поворотнo-откидные створки внутрь помещений.

Класс энергоэффективности В+.

Степень огнестойкости здания II.

Класс функциональной пожарной опасности Ф1.3.

Сейсмостойкость 6 баллов.

2.1.1 Указание границ Объекта содержится в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Объектом долевого строительства также являются помещения, относящиеся к общему имуществу дома, а именно: входы в подъезды (тамбура и крыльца), лестничные марши и площадки, лифтовые шахты и машинные отделения, чердачное помещение, внутреннее инженерное оборудование дома

3. Сроки и порядок строительства

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию по III этапу строительства не позднее 30.11.2018г., по IV этапу строительства не позднее 30.11.2019г.

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.2. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек путем внесения в кассу или на расчетный счет застройщика, указанный в настоящем договоре, либо иным способом,

не запрещенным законодательством РФ, после регистрации настоящего договора в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Новосибирской области в срок до _____. за счет собственных средств.

Полная оплата вышеуказанной суммы является надлежащим исполнением участником долевого строительства своих обязанностей по оплате перед Застройщиком.

Стоимость одного квадратного метра определяется следующим образом: Цена долевого строительства на момент заключения настоящего договора (п. 4.1), разделенная на общую проектную площадь Квартиры.

4.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свое обязательства по уплате денежных средств.

4.5. В случае неоплаты долга Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) дней после истечения сроков оплаты согласно п. 4.2 настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, при этом Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.6. При расторжении настоящего Договора по основанию, указанному в п. 4.5., Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства какого-либо ущерба, вызванного этим расторжением Договора, а также не несет какой-либо иной ответственности перед ним (штрафы, проценты и др.). Денежные обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства при расторжении Договора заключается в возврате суммы, фактически внесенной Участником долевого строительства, за вычетом неустойки (1/300 от ставки рефинансирования).

4.7. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения.

4.8. Указанный в настоящем договоре Объект долевого строительства до её полной оплаты признаётся находящейся в залоге у Застройщика.

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства дома, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами РФ и НСО.

5.1.2. Использовать средства Участника долевого строительства по целевому назначению.

5.1.3. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию

5.1.4. Передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.5. Подписание Акта приема-передачи сторонами возможно при уплате Участником долевого строительства полного объема денежных средств в соответствии с разделом 4 Настоящего договора.

5.1.6. Соблюдать конфиденциальность информации, связанной с привлечением денежных средств Участника долевого строительства

5.1.7. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно исполнять финансирование, предусмотренное разделом 4 настоящего Договора в форме, согласованной с Застройщиком:

- путем внесения наличными в кассу Застройщика;
- перечислением на расчетный счет Застройщика;
- иным способом, по согласованию с Застройщиком.

5.2.2. В течение 3 (трех) дней с момента получения письменного уведомления Застройщика, направленного по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, о готовности передать Объект по акту приема-передачи, совместно с представителями Застройщика явиться по адресу и в сроки, указанные в уведомлении Застройщика.

5.2.3. С момента принятия Объекта, до момента передачи объекта ТСЖ (управляющей компании) или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, возместить Застройщику понесенные им расходы на оплату за потребление электроэнергии, отопление, уборку мест общего пользования, вывоз мусора, уборку придомовой территории, услуги обслуживающего объекта персонала в течение 3 (трех) дней с момента получения счета на оплату. Участник долевого строительства не вправе отказаться от оплаты указанных в настоящем пункте расходов.

5.2.4. Заключить после сдачи Объекта в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи Объекта договор с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией) на управление и обеспечение коммунальными услугами принадлежащего ему Объекта и пропорционально принадлежащей Участнику долевого строительства доли в общей собственности.

5.2.5. С момента принятия Объекта по акту приема-передачи до момента заключения коллективного договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление Домом, в случаях аварийных ситуаций обеспечить возможность доступа к Объекту должностного персонала Застройщика.

5.2.6. По установленному договором сроку принять Объект по акту приема-передачи.

5.2.7. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий, указанных в п. 8.3. настоящего Договора, компенсировать Застройщику расходы, связанные с регистрацией возникшего у Застройщика права собственности на Объект.

6.Права сторон

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. С согласия Застройщика уступить права требования по настоящему договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается до момента подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.1.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок 10 (десять) банковских дней, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта в установленный настоящим Договором срок;
- если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

6.3. Застройщик вправе:

6.2.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу.

6.3.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок 10 (десять) банковских дней:

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при задержке приемки Объекта по акту приема-передачи без мотивированных оснований;

6.3.3. С целью выполнения графика строительства, привлекать кредитные (заёмные) средства с отнесением на затраты строительства процентов по целевым займам и кредитам, которые покрываются целевыми средствами Участника долевого строительства.

6.3.4. Расходовать полученные целевые средства на погашение ранее взятых для обеспечения непрерывности процесса строительства кредитов и займов, покупку векселей для взаиморасчетов по инвестированию строительства.

6.3.5. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами РФ, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении

проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения помещений, за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора.

7. Порядок передачи Объекта долевого строительства

7.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев после ввода объекта строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

7.2. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

7.3. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в установленный срок, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении месяца со дня, когда согласно настоящему Договору Объект должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признаётся перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта должна была состояться.

7.4. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта, ответственность за причиненный ущерб Объекту не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте, несет Участник долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства с момента принятия Объекта по акту приема-передачи осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт полученного Объекта с соблюдением существующих единых норм и правил, участвует соразмерно занимаемой площади в расходах связанных с эксплуатацией, техническим обслуживанием и ремонтом всего объекта, с заключением соответствующих договоров с обслуживающими организациями, исходя из фактических затрат всего объекта с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

8. Регистрация договора и права собственности участника долевого строительства:

8.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации.

8.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности Участника долевого строительства.

9. Гарантийный срок

9.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта и распространяется на использованные в Объекте материалы, изделия и оборудование, за исключением тех изделий, материалов и оборудования на которые гарантийные сроки установлены техническими регламентами, градостроительными регламентами, а также иными обязательными требованиями.

9.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

10. Прочие условия

10.1. Ни одна из сторон не имеет права поручить исполнение своих обязательств по настоящему Договору третьему лицу или переуступить право требования долга третьему лицу без согласия второй стороны.

10.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств в рамках настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы Договора за каждый день просрочки исполнения обязательств. Застройщик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Участника долевого строительства.

10.4. В случае просрочки исполнения Участником долевого строительства платежа, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки в размере одной трехсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки исполнения обязательства. Участник долевого строительства освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Застройщика.

10.5. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта участнику долевого строительства в случае неисполнения или не надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно раздела 4 настоящего договора в полном объеме.

10.6. В случае несоблюдения Участниками долевого строительства сроков, указанных в подпункте 5.2.3. настоящего договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты связанные с управлением и содержанием Объекта.

10.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства по договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта по договору путем заключения договора страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.8. Стороны определили, что ипотека, возникшая в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на находящиеся на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032040:252 здания или сооружения Залогодателя - Застройщика.

10.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, уступки права по нему, права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося Объекта, Участник долевого строительства осуществляет за свой счёт.

10.10. Участник долевого строительства согласен на проведение Застройщиком землеустроительных работ по межеванию земельного участка с кад. № 54:35:032040:252, с целью формирования земельных участков, необходимых для строительства и дальнейшей эксплуатации объекта. У участника долевого строительства не возникает имущественных прав на объекты капитального строительства, находящихся на земельном участке с кад. 54:35:032040:252, кроме объекта указанного в пункте 1.1 настоящего Договора.

10.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета ипотеки, а именно замену земельного участка с кад. 54:35:032040:252 на вновь образованные участки и перенос записей о сделках участия в долевом строительстве ЕГРП.

10.12. Земельный участок под многоквартирным домом будет сформирован и передан в соответствии с законодательством Российской Федерации участникам долевого строительства после окончания строительства последнего этапа строительства и принятия акционерами Застройщика решения о формировании границ участка под многоквартирным домом.

10.13. По окончании строительства сумма, оставшаяся вследствие экономии средств финансирования остается в распоряжении Застройщика.

11. Заключительные положения

- 11.2. В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) дней уведомить об этом Застройщика в письменной форме.
- 11.3. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика, один экземпляр для предоставления в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

12. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

Акционерное общество «ТРАНСЕРВИС»

630132, г. Новосибирск ул. Красноярская. 35

ИНН 5407181328 КПП 540701001

р/сч 40702810023000004313

ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО

"АЛЬФА-БАНК"

БИК 045004774

к/сч 30101810600000000774

тел. 230-29-89

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/Вершинин Д.В. /

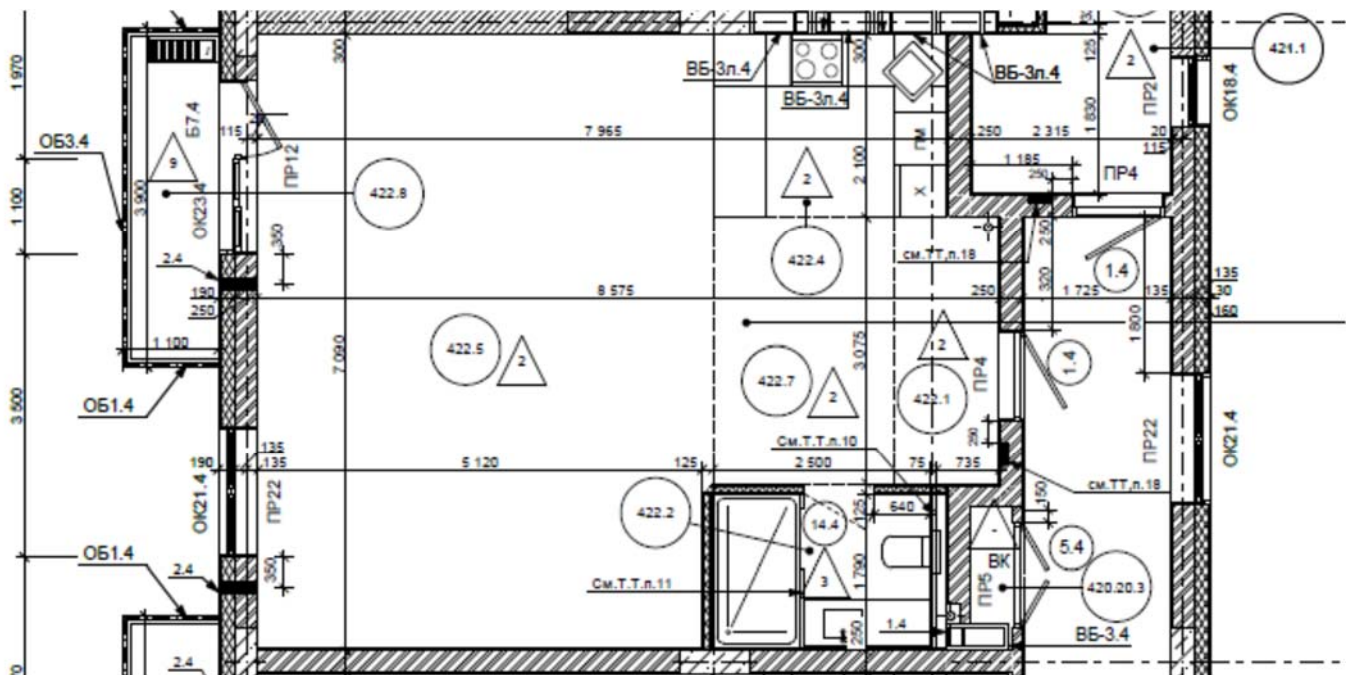
м.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

м.п.

Указание границ объекта долевого строительства



Объекты долевого строительства передаются Застройщиком Участнику долевого строительства «под самоотделку».

В цену, указанную в п. 4.1 Договора, включены следующие виды внутренних отделочных специальных работ:

- установка входной двери в квартиру по проекту;
- устройство межкомнатных перегородок, согласно проекту;
- межкомнатные двери не устанавливаются;
- устройство кирпичных стен и перегородок согласно проекту с оштукатуриванием поверхностей;
- потолок – из монолитных железобетонных панелей, в соответствии с проектом
- покрытие пола – цементно – песчаная стяжка без укладки напольного покрытия (в санузле с устройством гидроизоляции без укладки керамической плитки);
- покрытие пола на лоджиях – цементно – песчаная стяжка;
- устройство трубной разводки системы отопления с установкой запорно – регулирующей арматуры и отопительных приборов;
- устройство внутриквартирных систем холодного и горячего водоснабжения, включая узлы учёта расхода воды – без внутренней разводки до сантехнических приборов;
- устройство сетей канализации в объёме поэтажных стояков, без внутренней разводки и установки ванн и сантехнических приборов;
- установка подоконников, оконных блоков и балконных дверей с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ профиле, укомплектованных фурнитурой (с отделкой откосов);
- электромонтажные работы (монтаж внутриквартирной электропроводки с установкой розеток и выключателей, согласно проекту);

- автоматическая система пожарная сигнализация – согласно проекту;
- автономные пожарные извещатели устанавливаются Участником долевого строительства самостоятельно после «чистовой» отделки помещений;
- система вентиляции – согласно проекту. Установка вентиляционных решёток и вентиляторов в помещениях квартир Застройщиком не производится;
- установка телефона в «Помещении» производится Участником долевого строительства за свой счёт и самостоятельно.

Застройщик:

Акционерное общество «ТРАНСЕРВИС»

630132, г. Новосибирск ул. Красноярская. 35

Тел./факс: (383) 230-29-89

ИНН 5407181328 КПП 540701001

р/сч 40702810023000004313

ФИЛИАЛ "НОВОСИБИРСКИЙ" АО

"АЛЬФА-БАНК"

БИК 045004774

к/сч 30101810600000000774

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ / Д.В. Вершинин/

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

М.П.