

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г. Тюмень

№ _____

_____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Инко и К", в дальнейшем "Застройщик", в лице директора Чижова Олега Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
гр. _____, в дальнейшем "Участник долевого строительства", "Участник", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Объект недвижимости: «Застройка ЗУ №11 по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, планировочный район №5 «Заречный» в районе оз.Алебашево. 2 этап строительства: Жилой дом ГП-4, Жилой дом ГП-5, Жилой дом ГП-6», в дальнейшем именуется "Объект недвижимости", адрес (местоположение) объекта «Жилой дом ГП-4»: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Тимофея Кармацкого, дом 9; адрес (местоположение) объекта «Жилой дом ГП-5»: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Тимофея Кармацкого, дом 9, корпус 2; адрес (местоположение) объекта «Жилой дом ГП-6»: Российская Федерация, Тюменская область, город Тюмень, улица Тимофея Кармацкого, дом 9, корпус 1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости передать Участнику в собственность указанный ниже Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Основные характеристики Объекта недвижимости:

Жилой дом ГП-4: вид - многоквартирный дом, назначение – жилое, этажность (шт.) - 15, общая площадь - 18 733,02 кв.м., материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий – сборно-монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: А++, сейсмостойкость - 5 баллов.

Жилой дом ГП-5: вид - многоквартирный дом, назначение – жилое, этажность (шт.) - 10, общая площадь - 6 800,09 кв.м., материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий – сборно-монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: А+, сейсмостойкость - 5 баллов.

Жилой дом ГП-6: вид - многоквартирный дом, назначение – жилое, этажность (шт.) - 10, общая площадь - 6 800,09 кв.м., материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий – сборно-монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: А+, сейсмостойкость - 5 баллов.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности Застройщика:

2.1.1. Застройщик обязан:

- своевременно организовать предоставление земельного участка для строительства Объекта недвижимости;
- организовать выполнение работ по строительству Объекта недвижимости в соответствии с действующими строительными нормами и правилами;
- по окончании строительства подготовить технический план Объекта недвижимости;
- организовать ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;
- осуществить иные необходимые действия.

2.1.2. Застройщик обязан передать в Объекте недвижимости в многоквартирном доме ГП-6 в собственность Участника, в соответствии с уплаченными Участником денежными средствами, жилое помещение: одну _____ комнатную квартиру, расположенную на _____ этаже, _____ квартира на площадке в секции _____, в осях _____; _____, общей площадью: _____ (_____) кв.м., состоящую из _____ комнат площадью _____ кв.м. и _____ кв.м., _____ из _____ помещений вспомогательного использования: _____ площадью _____ кв.м., _____ площадью _____ кв.м., _____ площадью _____ кв.м., лоджии площадью (с коэффициентом 0,5): _____ (_____) кв.м., назначение: жилое, в дальнейшем именуемая "Объект долевого строительства".

Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости: 4 квартал 2023 года. Передача Участникам Объекта долевого строительства производится в течение 2 (двух) месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику. Готовность Объекта долевого строительства – в соответствии с Перечнем - Приложение № 1 к настоящему Договору.

2.1.3. Застройщик обязан передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Тюменской области, разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости

или копию этого разрешения, а так же прочие необходимые данные на Объект недвижимости – после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.1.4. Указанные в п.п. 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 настоящего Договора обязанности Застройщика наступают после полного выполнения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 2.2.1, 2.2.2 настоящего Договора.

2.2. Права и обязанности Участника:

2.2.1. Участник уплачивает Застройщику цену договора в виде суммы денежных средств для создания Объекта долевого строительства.

2.2.2. Цена договора включает возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства (в том числе строительство необходимых инженерных сетей), а также оплату услуг Застройщика, и составляет денежную сумму:

- _____ (_____) рублей 00 копеек. Указанная цена договора является фиксированной и перерасчету не подлежит.

Уплата указанной выше цены договора производится Участником в следующие сроки:

- _____ (_____) рублей 00 копеек уплачивается Участником в срок до _____ 20__ года, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

2.2.3. Техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и государственная регистрация права собственности Участника на него производятся за счет средств Участника.

2.2.4. В случае необходимости производства дополнительных работ на Объекте долевого строительства по инициативе Участника до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию стороны вправе заключить дополнительное соглашение к настоящему договору об увеличении договорной цены на стоимость дополнительных работ. Участник производит доплату денежных средств в порядке и на условиях, установленных дополнительным соглашением.

3. Ответственность сторон

3.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается уплатой Застройщиком отчисления (взноса) в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (Компенсационный фонд).

3.2. Ответственность Сторон определяется настоящим Договором и может уточняться Сторонами по обоюдному согласию.

3.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи в собственность Участнику Объекта долевого строительства он уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

3.4. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора в судебном порядке.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

4. Особые условия

4.1. С момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику по настоящему Договору обеспечивается залогом права субаренды на земельный участок с кадастровым номером 72:23:0111001:2106 и строящегося на этом участке многоквартирного дома.

Земельный участок (кадастровый номер 72:23:0111001:2106) площадью 14441 кв.м. для строительства «Застройка ЗУ №11 по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, планировочный район №5 «Заречный» в районе оз.Алебашево. 2 этап строительства: Жилой дом ГП-4, Жилой дом ГП-5, Жилой дом ГП-6», принадлежащий Застройщику на праве субаренды, в процессе строительства может быть размежеван в целях строительства 2 этапа, обозначенного выше.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, что с момента государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве у Участников долевого строительства иных Объектов недвижимости в рамках 2 этапа строительства (кроме жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства) будет находиться в залоге право субаренды на указанный земельный участок с кадастровым номером 72:23:0111001:2106, предоставленный под строительство «Застройка ЗУ №11 по адресу: Тюменская область, г.Тюмень, планировочный район №5 «Заречный» в районе оз.Алебашево. 2 этап строительства: Жилой дом ГП-4, Жилой дом ГП-5, Жилой дом ГП-6».

Участник долевого строительства согласен на уменьшение предмета залога (земельного участка кадастровый номер 72:23:0111001:2106), в связи с дальнейшим разделением (межеванием) земельного участка в целях строительства (в рамках 2 этапа), Участник дает согласие на межевание вышеуказанного земельного участка.

4.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, не являющееся частями Объекта долевого строительства и предназначенное для обслуживания более одного Объекта долевого строительства, а также право общей долевой собственности на иные объекты в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации», ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 188-ФЗ.

Доля Участника (собственника) в праве общей долевой собственности на указанное общее имущество (далее «доля участия») пропорциональна площади принадлежащих ему помещений в многоквартирном доме, измеренной в квадратных метрах.

Участник долевого строительства поставлен в известность и согласен с тем, что Объект недвижимости не оборудован мусоропроводом.

4.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

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

Застройщик несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Участник согласен с тем, что построенные инженерные сети, оборудование передаются Застройщиком в собственность специализированных балансодержателей и (или) в муниципальную собственность с целью подключения к общегородским инженерным системам и дальнейшей эксплуатации.

4.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией ознакомлен.

4.6. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору в том случае, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых ответственности не несут (забастовки, гражданские беспорядки, стихийные бедствия, препятствующие вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию).

5. Прочие условия

5.1. Отношения сторон, неурегулированные положениями настоящего Договора, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ.

5.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения его условий сторонами. При условии исполнения Участником своих обязательств согласно настоящему Договору, настоящий Договор не подлежит расторжению в одностороннем порядке по инициативе Застройщика.

5.3. Участник обязан осуществлять оплату коммунальных услуг и оплату за содержание Объекта долевого строительства с момента передачи Объекта долевого строительства по акту-приема передачи.

5.4. Фактом исполнения настоящего Договора со стороны Застройщика считается подписание сторонами документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника.

5.5. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.2.1.2 настоящего Договора, основана на проектной документации. Если по результатам технической инвентаризации по окончании строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше указанной в п.п. 2.1.2 настоящего Договора, и разница между общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.п. 2.1.2 настоящего Договора, и фактической общей площадью, окажется меньше 2%, то цена настоящего Договора не уменьшается. В случае, если указанная разница составит 2% и более, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены Договора, цена договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене Договора в срок не более десяти дней. В случае, если в результате строительства фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется больше указанной в п.п. 2.1.2 настоящего Договора, то стороны вправе заключить дополнительное соглашение об изменении цены настоящего Договора.

5.6. Об изменении своего адреса Участник обязан в трехдневный срок письменно сообщить Застройщику. В противном случае все сообщения, направленные в адрес Участника, указанный в настоящем Договоре, считаются полученными Участником.

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

Участник обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и предоставить копию договора уступки права требования по настоящему договору, зарегистрированную в регистрирующем органе. В противном случае Застройщик несет обязательства по настоящему договору перед первоначальным Участником.

В случае уступки прав требований по настоящему договору Участником при неполной уплате цены договора, указанной в п. 2.2 настоящего договора, уступка допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и только с согласия Застройщика.

5.8. Все разногласия между сторонами по исполнению настоящего Договора разрешаются путем переписки. При не достижении сторонами согласия споры рассматриваются в судебном порядке.

5.9. К настоящему Договору прилагается Приложение №1 – перечень работ, которые должны быть выполнены в жилых помещениях, до передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику, Приложение № 2 – план, где заштрихованная часть плана определяет Объект долевого строительства.

5.10. Настоящий договор составлен на четырех листах, в трех экземплярах, один из которых передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним на территории Тюменской области, по одному экземпляру Участнику и Застройщику.

6. Реквизиты сторон

6.1. Застройщик:

ООО "Инко и К", ОГРН 1027200851391, ИНН 7203094857, юридический и почтовый адрес: 625001, г. Тюмень, ул. Полевая, 115 б; тел/факс: 58-08-77; р/с 40702810300041306400 в ТФ АО БАНК «СНГБ», к/с 30101810500000000870, БИК 047102870.

6.2. Участник долевого строительства:

гр. _____

Застройщик:

Директор ООО "Инко и К": _____ О.А. Чижов

Участник долевого строительства:

гр. _____

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ,

которые должны быть выполнены в жилых помещениях, до передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику.

1. Штукатурка стен.
2. Пол - цементная стяжка (черновая отделка).
3. Потолок – затирка швов (черновая отделка).
4. Установка оконных блоков.
5. Установка входной металлической двери.
6. Устройство системы отопления квартир.
7. Устройство системы водоснабжения с выводами до запорной арматуры.
8. Устройство системы канализации до квартиры.
9. Внутриквартирная разводка сетей электроснабжения.
10. Устройство сетей телевидения и телефонизации, домофонной сигнализации до квартиры.

Застройщик:

Директор ООО "Инко и К": _____ О.А. Чижов

Участник долевого строительства:
