

# ДОГОВОР № об участии в долевом строительстве

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПромТех», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице директора **Кутукова Александра Алексеевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и (ФИО), \_\_\_\_ года рождения, паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ г., (далее – «**Участник**»), с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее — «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. Предмет договора

1.1. **Застройщик** обязуется в срок, предусмотренный пунктом 4.1 Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом (далее - «**Объект строительства**»), указанный в разделе 2 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства передать **Участнику** — Объект долевого строительства, указанный в разделе 3 Договора.

1.2. **Участник** обязуется оплатить цену, предусмотренную в разделе 5 Договора и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

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

## 2. Объект строительства

2.1. Объектом строительства является Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения по адресу: улица Красный проспект, 163/6 в Заельцовском районе города Новосибирска, расположенный на земельном участке имеющий кадастровый номер 54:35:032685:202.

2.2. Проектная документация на Объект строительства разработана по договору с **Застройщиком** ООО «Крона» и утверждена **Застройщиком**. Проектная документация может быть изменена во время строительства, если это не затрагивает характеристики Объекта долевого строительства.

2.3. Объект строительства обеспечивается следующими внутренними сетями с подключением к соответствующим внешним сетям: горячего и холодного водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроснабжения, телефонизации, радиофикации, диспетчеризации лифтов, а также внутренними сетями телевидения и автономной пожарной сигнализации.

## 3. Объект долевого строительства

3.1. Объектом долевого строительства является \_\_\_\_ квартира № \_\_, расположенная на \_\_\_\_ (\_\_) этаже в жилом доме, по адресу: улица Красный проспект, 163/6, в осях \_\_\_\_, общей площадью по проекту \_\_\_\_ кв.м., в которую входит балкон площадью \_\_\_\_ кв.м. (с коэффициентом \_\_) и общее имущество объекта строительства. В общую площадь включаются площади всех неотделимых структурных частей Объекта долевого строительства: комнат, коридоров, кухни, санузлов и иных технических помещений, определенные в соответствии со СНиП 31-01-2003. Номер квартиры приведен по проекту (Приложение № 1).

3.2. Указание организациями технической инвентаризации в технической документации на Объект долевого строительства иной площади, чем площадь, указанная в пункте 3.1 Договора, не является недостатком Объекта долевого строительства и не является основанием для изменения цены Договора.

3.3. **Застройщик** организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- устройство цементно-песчаной стяжки пола в квартире под настилку линолеума, а также подготовку пола под укладку плитки в туалете и ванной комнате;
  - установка пластиковых окон с тройным остеклением;
  - остекление лоджии;
  - установка железной входной двери с замком;
  - штукатурка стен;
  - устройство внутриквартирных сетей отопления (с отопительными приборами), водоснабжения и канализации с подключением к общедомовым сетям;
  - установку электросчетчика;
  - монтаж электропроводки с подключением к общедомовым сетям,
- и иные виды работ, установленные градостроительным регламентом, обеспечивающие безопасность Объекта, при дальнейшем использовании его **Участником** строительства.

3.4. **Застройщик** не обеспечивает выполнение следующих работ относительно Объекта долевого строительства, стоимость которых не включена в цену Договора и осуществляется **Участником** долевого строительства за свой счет:

Застройщик  
\_\_\_\_\_/А.А. Кутуков/

Участник  
\_\_\_\_\_/ /

- установку электроплиты;
- отделку откосов оконных проемов.

3.5. В состав общего имущества объекта строительства после получения разрешения на ввод многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения по ул. Красный проспект, 163/6 в Заельцовском районе входят помещения общего пользования: вход в подъезд - крыльцо, тамбур, лестничная клетка, межквартирные коридоры, вестибюль, КУИ, колясочная, техническое подполье с узлом управления, технический чердак, машинное помещение лифта, помещения мусоропровода на всех этажах, внутреннее инженерное оборудование дома.

#### 4. Сроки и порядок строительства

4.1. **Застройщик** обязуется организовать строительство и ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года.

4.2. **Участник** долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе перепланировку, переустройство, отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д. до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 7.4 Договора.

#### 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора (цена Объекта долевого строительства – определение и состав которого указан в п. 3.1. настоящего Договора) составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей

5.2. **Участник** выплачивает цену Договора в следующем порядке: \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей - на следующий день после регистрации договора.

5.3. **Участник** вносит денежные средства во исполнение Договора на расчетный счет или в кассу **Застройщика**.

5.4. Обязанность по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу **Застройщика**.

#### 6. Случаи, условия и порядок изменения цены договора

6.1. В случае исполнения **Участником** долевого строительства условий, изложенных в пунктах 5.1 и 5.2 Договора, в полном объеме и в указанные сроки, цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

6.2. При просрочке **Участником** платежа (любой его части) более чем на 30 рабочих дней неоплаченная часть цены определяется после согласования представленных расчетов.

6.3. В случае, предусмотренном пунктом 6.2 Договора, **Застройщик** и **Участник** заключают дополнительное соглашение об изменении цены Договора, которое подлежит государственной регистрации. **Участник** обязан ответить на требование об изменении цены Договора в течение 15 рабочих дней после получения требования.

#### 7. Передача объекта долевого строительства

7.1. **Участник** вправе уступить права требования по договору после уплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Уступка права требования осуществляется с обязательным согласованием **Застройщика**.

7.2. **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства **Участнику** не позднее \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ года, о чем уведомляет **Участника** и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

7.3. **Участник**, после получения уведомления от **Застройщика** о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение 7 рабочих дней со дня получения указанного выше сообщения.

7.4. Передача Объекта долевого строительства оформляется передаточным актом. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

7.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, независимо от государственной регистрации своего права собственности, **Участник** оплачивает содержание Объекта долевого строительства, а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

7.6. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства **Участнику**.

7.7. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 327 ГК РФ). **Застройщик** вправе не передавать **Участнику** Объект долевого строительства до полной оплаты им цены Договора.



## **8. Регистрация договора и права собственности Участника долевого строительства**

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

8.2. *Стороны* обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему) и права собственности *Участника*.

8.3. Затраты на регистрацию Договора долевого участия и права собственности несет *Участник*.

## **9. Гарантийный срок на объект долевого строительства**

9.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства *Участнику* в соответствии с пунктом 7.5 договора.

9.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов *Застройщик* обязан командировать своего представителя не позднее 5 дней со дня получения письменного извещения *Участника*. *Застройщик* вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

9.3. *Застройщик* обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки, возникшие по его вине или по вине привлеченных им для выполнения работ лиц, за свой счет в срок согласованный сторонами в акте.

## **10. Страхование гражданской ответственности Застройщика**

10.1. Исполнение обязательств *Застройщика* по передаче жилого помещения *Участнику* долевого строительства по договору обеспечиваться страхованием гражданской ответственности *Застройщика* за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения договора страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

## **11. Урегулирование споров**

11.1. Все споры, связанные с исполнением Договора, подлежат предварительному досудебному урегулированию путем направления письменной претензии.

11.2. Срок для ответа на претензию - 30 дней со дня ее получения.

11.3. Все споры, возникающие между *Сторонами*, рассматриваются в суде общей юрисдикции или в арбитражном суде.

## **12. Расторжение договора и последствия расторжения**

12.1. Договор может быть расторгнут по соглашению *Сторон*, либо по основаниям, прямо указанным в законе.

## **13. Заключительные положения**

13.1. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены *Стороне* лично, подлежат направлению *Стороне* заказным письмом, с уведомлением и описью вложения, по адресу, указанному в Договоре.

13.2. Договор составлен на пяти страницах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе один экземпляр для *Участника*, один экземпляр для *Застройщика*, один экземпляр для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

**14. Юридические адреса и реквизиты Сторон:**

**Застройщик**

**ООО «ПромТех»**

Юридический адрес: 630008, г. Новосибирск,  
ул. Восход, 46

Почтовый адрес: 630027, г. Новосибирск.

ул. Дунаевского, 3

ИНН 5405440217 КПП 540501001

р/с40702810500010011516

в НФ АКБ «Ланта-Банк» (ЗАО)

к/с 30101810000000000837

ОГРН 1115476100420

БИК 045004837

Директор

\_\_\_\_\_/Кутуков А.А. /

М.П.

**Участник**

**ФИО**

паспорт:

выдан :

Зарегистрированный (-ая) по адресу:  
г. Новосибирск, ул.

\_\_\_\_\_/ /

Застройщик

\_\_\_\_\_/А.А. Кутуков/

Участник

\_\_\_\_\_/ /

