

# ДОГОВОР

## участия в долевом строительстве №

г. Омск

\_\_\_\_\_2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Торговая фирма «Сибирское подворье», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Баженова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и,

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, в соответствии с ФЗ «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 года № 214 - ФЗ заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора и общие условия

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: г. Омск, ул. Звездова, 127 (строительный адрес) на земельных участках, относящихся к категории земель населенных пунктов в границах города Омска, общей площадью 256,00 кв.м., кадастровый номер 55:36:120101:3391; и общей площадью 705,00 кв.м., кадастровый номер 55:36:120101:3392; общей площадью 1450,00 кв.м., кадастровый номер 55:36:120101:3385, установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул. Звездова, д. 127, и после введения в эксплуатацию многоэтажного жилого дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями, установленными пунктом 1.2. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в многоэтажном жилом доме при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Объектом долевого строительства является **квартира № \_\_\_\_ (строительный номер)** в многоэтажном жилом доме по адресу ул. Звездова, д. 127 (строительный адрес) и имеет следующие характеристики: \_\_-комнатная, \_\_ этаж, блок-секция в осях \_\_\_\_\_, проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м., определенной в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, с учетом площади лоджий и балконов (не отапливаемых помещений) – \_\_\_\_ кв.м. (с учетом понижающего коэффициента 0,3%), а также общее имущество в многоквартирном жилом доме. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства **квартиру № \_\_\_\_ (строительный номер)**, в многоэтажном жилом доме, пригодную для проживания в следующей комплектности:

- централизованное отопление;
- электроснабжение;
- горячее и холодное водоснабжение;
- железобетонные лестницы между этажами;
- централизованная канализационная система (водоотведение).

Характеристики квартиры могут быть уточнены после окончания строительства. При этом площадь квартиры уточняется по данным технической инвентаризации.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Квартиры на основании:

- Разрешения на строительство № 55-ru55301000-205-2017 от 20.09.2017 г.;
- Договора аренды земельного участка с правом выкупа № 3/1 от 05.05.2015 г., заключенного между Петровым Н.П., Орловым А.Ф., Корчежановой З.А., Усовым М.А. и ООО «ТФ «Сибирское подворье» (Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области от 27.05.2015 г. № 55-55/001-55/201/021/2015-1361/1);

- Дополнительного соглашения к Договору аренды земельного участка с правом выкупа № 3/1 от 28.07.2017 г., заключенного между Петровым Н.П., Орловым А.Ф., Корчежановой З.А., Усовым М.А. и ООО «ТФ «Сибирское подворье» (Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области от 11.08.2017 г. № 55:36:120101:3391-55/001/2017-13);
- Договора № 1 на аренду земельных участков от 23.08.2016 г. между Петровым Н.П., Орловым А.Ф., Корчежановой З.А., Усовым М.А. и ООО «ТФ «Сибирское подворье» (Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области от 13.09.2016 г. № 55-55/001-55/101/002/2016-31774/1);
- Дополнительного соглашения к Договору № 1 на аренду земельных участков от 23.08.2016 г. от 28.07.2017 г., заключенного между Петровым Н.П., Орловым А.Ф., Корчежановой З.А., Усовым М.А. и ООО «ТФ «Сибирское подворье» (Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области от 11.08.2017 г. № 55:36:120101:3357-55/001/2017-1);
- Акта приема-передачи земельных участков по договору аренды от 23.08.2016 г.;
- Дополнительного соглашения к договору № 1 на аренду земельных участков от 23.08.2016 г. от 14.09.2016 г. (Зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области от 27.09.2016 г. № 55-55/001/002/2016-33410/1);
- Положительного заключения негосударственной экспертизы ООО «ЭкоГрадЪ» от 13.06.2017 г. № 22-2-1-3-0032-17 на объект капитального строительства «Многоквартирный жилой дом высокой этажности по ул. Звездава, 127 в Центральном административном округе г. Омска»;

1.5. Стоимость 1 кв. м общей площади **квартиры № \_\_\_\_ (строительный номер)** составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Общая стоимость приобретаемой квартиры составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять квартиру по акту приема-передачи.

1.6. Застройщик обязуется ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП в срок до 20.09.2019 года и в срок до 20.09.2019 г. передать квартиру Участнику долевого строительства.

1.7. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность Участником на дату заключения настоящего договора не заложены, не арестованы и не обременены какими-либо правами третьих лиц.

## 2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Участник долевого строительства обязуется внести на расчетный счет или в кассу Застройщика указанную в п. 1.5. настоящего договора сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **не позднее \_\_\_\_\_ года.**

2.2. При просрочке внесения Участником платежа на срок более двух месяцев Застройщик направляет Участнику предупреждение о необходимости погашения им задолженности. По истечении тридцати дней с момента направления данного требования и при неисполнении его Участником Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом Застройщик обязан вернуть оплаченные средства Участнику в течение десяти дней со дня отказа от договора. Если в указанный срок Участник не обратился к застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого

строительства.

2.3. Цена настоящего договора, определенная в п. 1.5. договора, является фиксированной и изменению не подлежит.

2.4. Фактическая площадь квартиры, приобретаемой Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод ее в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. После подписания акта приёма-передачи квартиры с указанием её точной площади, Стороны обязуются произвести окончательный расчёт по договору. В случае если площадь объекта подлежащей передачи Участнику в собственность по акту, будет больше указанной при заключении договора, Участник обязуется в течение 20 банковских дней осуществить доплату недостающей суммы инвестиций из расчёта инвестиционной стоимости одного квадратного метра. В случае если площадь части объекта подлежащей передачи Участнику в собственность по акту, будет меньше указанной в пункте 1.2 договора, Застройщик обязуется в течение 20 банковских дней осуществить возврат излишне уплаченной суммы инвестиций.

### 3. Гарантия качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Квартиры в многоквартирном жилом доме в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод жилого дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры - Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.2., договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии качества Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания обеими сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

### 4. Обязанности сторон

4.1. Застройщик **обязуется:**

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома, и в его составе **квартиры № \_\_\_\_ (строительный номер)**, в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод ее в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Квартиры в многоквартирном жилом доме письменно уведомить об этом Участника долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента ввода ее в эксплуатацию, и передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок, установленный пунктом 1.6. договора, по Акту приема - передачи.

До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в п. 1.2. настоящего договора и техническим и строительным нормам. Указанные в Акте недостатки устраняются Застройщиком: в 20-дневный срок с момента составления указанного выше Акта.

4.1.4. Представить в УФРС по Омской области документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на **квартиру № \_\_\_\_ (строительный номер)** и передать равно с ним связанное право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

4.1.5. Передать квартиру, соответствующую по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения письменного извещения Застройщика, направленного в соответствии с требованиями п.4.1.3 настоящего договора, принять Квартиру от Застройщика. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указываются недостатки передаваемой квартиры.

4.2.3. С момента принятия Квартиры по Акту приема-передачи оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, исходя из площади своей квартиры.

4.2.4. Уведомить Застройщика в случае уступки права требования Квартиры по настоящему договору третьему лицу в порядке, установленном разделом 7 настоящего договора.

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств, или ненадлежаще исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой стороне, предусмотренные Федеральным законом "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 N 214-ФЗ, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры соответствующей требованиям настоящего договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

5.3. В случае если строительство Квартиры не сможет быть завершено в срок до 20.09.2019 года (вне зависимости от причин задержки), Застройщик не позднее 20.07.2019 года обязуется направить Участнику долевого строительства, извещение об этом, а также предложение об изменении настоящего договора.

## **6. Форс-мажор**

6.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

6.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

## **7. Уступка прав по договору**

7.1. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, письменно уведомляет Застройщика о состоявшейся уступке и обязан передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течение 14 календарных дней с момента государственной регистрации указанного соглашения. Соглашения на переуступку права требования Застройщика не требуется.

## **8. Прочие условия**

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследственной массы и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Каждая из сторон обязуется рассмотреть претензию, поданную в письменном виде, в течение 10 дней и дать на нее письменный ответ. Претензии, а также извещения подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий и извещений не предусмотрен.

8.5. В случае отказа другой стороны от предоставления ответа на претензию либо отсутствия ответа на нее в течение срока, установленного в п. 8.4. договора, другая сторона вправе обратиться в суд для рассмотрения дела в соответствии с законодательством РФ.

8.6. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом в порядке ст.ст. 13-15 Закона об участии в долевом строительстве, а также страхованием гражданской ответственности путем заключения застройщиком договора страхования с ООО «Проминстрах».

Участники долевого строительства с правилами страхования ознакомлены.

## **9. Срок действия договора и порядок изменения, расторжения договора**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в УФРС по Омской области, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде единого документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. В случае невыполнения условий настоящего договора по оплате стоимости квартиры в определенный настоящим договором срок, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от настоящего договора по истечении тридцати дней с момента направления предупреждения, указанного в пункте 2.2.

Застройщик возвращает Участнику долевого строительства оплаченную им сумму в течение десяти дней с момента расторжения договора.

9.4. Участник долевого строительства вправе потребовать расторжения настоящего договора в одностороннем порядке в случае:

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома, или изменения назначения Квартиры;
- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения качества Квартиры;
- консервации строительства Квартиры, вызванной решениями компетентных органов вследствие нарушения требований экологической безопасности, градостроительных норм и правил. При этом сумма, фактически уплаченная Участником, подлежит возврату в течение 10 рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного уведомления Участника о расторжении Договора.

9.5. Застройщик вправе потребовать расторжения настоящего договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Участником обязательств по оплате договора в размере и порядке предусмотренном разделом 2 настоящего договора происходит при выполнении условий указанных в п.п. 8.3, 8.4. настоящего договора.

В том случае, если Застройщик и Участник в добровольном порядке подписывают соглашение о расторжении договора, сумма, фактически уплаченная Участником, подлежит возврату в течение 20 календарных дней с момента подписания соглашения о расторжении договора.

9.6. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.7. Расходы по оформлению и государственной регистрации настоящего договора, а также расходы по оформлению права собственности, в том числе кадастрового паспорта, технического паспорта и технического плана на объект, несет Участник долевого строительства.

9.8. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего договора в отношении каждого его пункта ему даны исчерпывающие разъяснения.

#### Реквизиты сторон:

##### Застройщик:

**ООО «ТФ «Сибирское подворье»**  
644033, г. Омск, Красный Путь ул., д. 143,  
корп.3, пом. 1П  
ИНН 5501092227  
ОГРН 550101001  
Р/сч 40702810104000038382  
СИБИРСКИЙ Ф-Л ПАО  
"ПРОМСВЯЗЬБАНК"  
Кор/сч № 30101810500000000816  
БИК 045004816

##### Участник:

Директор

\_\_\_\_\_ **С.В.Баженов**

М.п.

**Приложение № 1**  
**к Договору участия**  
**в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.**

Квартира в строящемся жилом многоквартирном доме по адресу: г. Омск, ул. Звезда, д. 127, сдается государственной приемочной комиссии с выполнением следующих работ:

Основные характеристики многоквартирного дома:

- Вид строящегося объекта капитального строительства - жилой дом высокой этажности;
- Назначение объекта – жилое;
- Количество этажей в объекте – 14 этажей;
- Общая площадь объекта – 11099,83 кв.м.;
- Материал наружных стен и каркаса объекта – пустотелый кирпич;
- Материал перекрытий – многопустотные железобетонные плиты;
- Класс энергоэффективности – «В»;
- Сейсмостойкость – 5 баллов.

**Основные характеристики объекта долевого строительства:**

- Назначение объекта – жилое помещение;
  - Расположение – на \_\_\_ этаже;
  - Общая площадь жилого помещения – \_\_\_\_\_ кв.м;
  - Количество комнат – \_\_\_\_\_ комната;
  - Площадь комнат и частей жилого помещения, помещений вспомогательного использования (нумерация согласно Приложению № 2):
- 

**Конструктивные элементы:**

- Фундамент - монолитная плита;
- Стены наружные — кирпичные;
- Стены межквартирные — газобетонные;
- Перекрытие и покрытие — сборные ж/б панели;
- Кровля — плоская с внутренним водостоком;
- Окна — из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом;

**Внутренняя отделка:**

- Стяжка пола — не выполняется;
- Потолки — без подготовки;
- Внутренняя «чистовая» отделка и установка инженерного оборудования — не выполняется;
- Сан. узел выгораживается стенкой в ½ кирпича с черновой отделкой (штукатурка) и гидроизоляцией полов;
- Капитальные (несущие) стены оштукатурены в местах для установки радиаторов;
- Межкомнатные перегородки, двери — не устанавливаются;
- Малярные, обойные и облицовочные работы — не производятся;
- Разводка труб холодного, горячего водоснабжения и канализации — не выполняется;
- Подводка электрической сети до распределительного шкафа в квартиру;
- Тепловые счетчики и приборы оповещения о чрезвычайной ситуации — не

устанавливаются.

**Инженерное оборудование:**

- Система отопления — горизонтальная, двухтрубная;
- Приборы отопления — алюминиевые (стальные) радиаторы; разводка труб от распределительных коллекторов до приборов отопления предусмотрена из металлополимерных труб, проложенных в конструкции пола;
- Стояки систем холодного и горячего водоснабжения — металлические;
- Стояки канализационной сети — полиэтиленовые канализационные трубы;
- Электроснабжение — согласно действующих норм.

**Застройщик:**

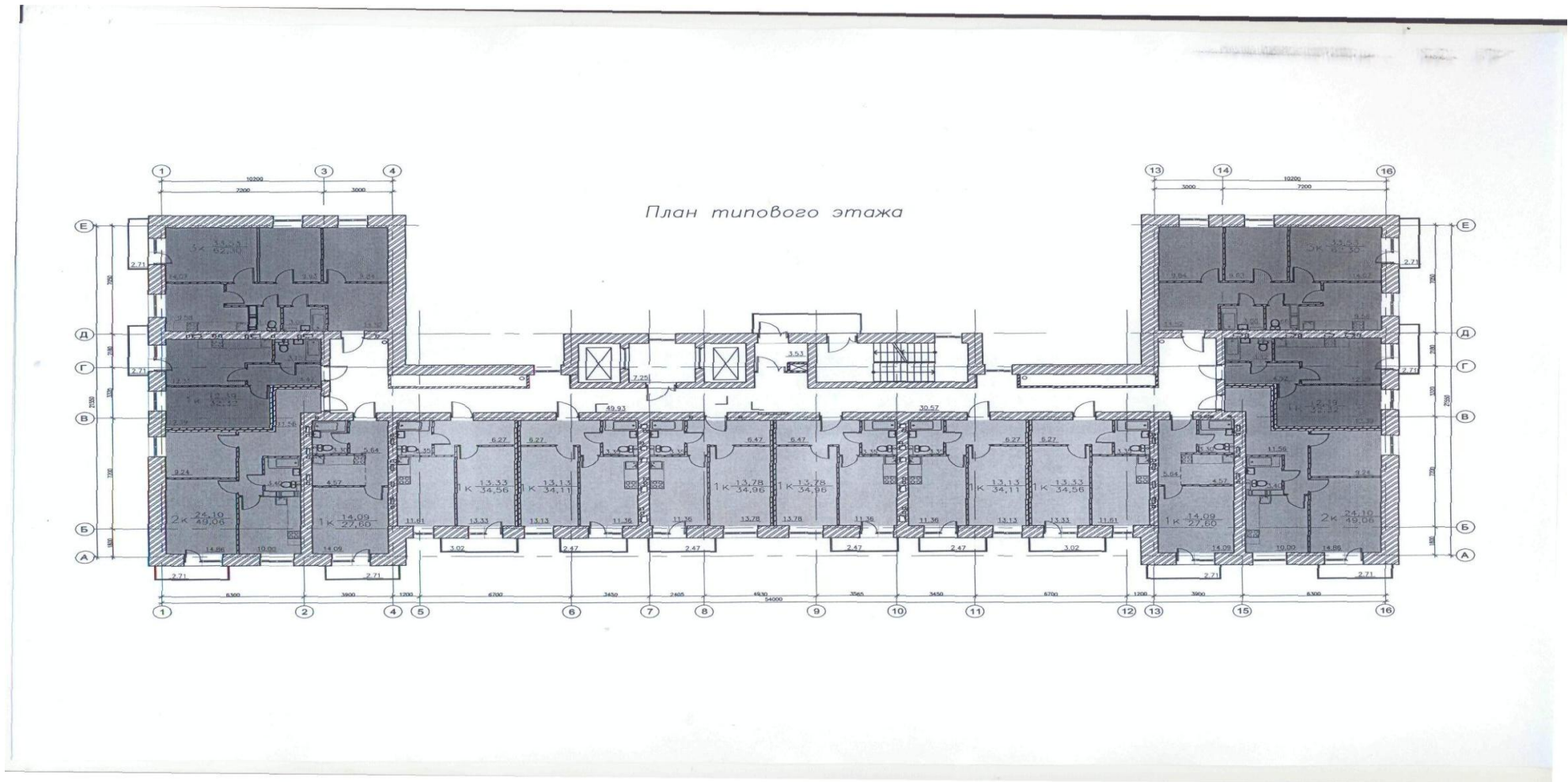
**Участник:**

ООО «ТФ «Сибирское подворье»

\_\_\_\_\_ С.В.Баженов



Приложение № 2  
к Договору участия  
в долевом строительстве  
№ от            г.



Застройщик:  
ООО «ТФ «Сибирское подворье»

Участник:

С.В.Баженов

