

ДОГОВОР № 17-_____Д
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Тюмень _____, 2017 (_____ две тысячи семнадцатого) года

Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой» (реквизиты: г. Тюмень, ул. Кирова, дом 43, корпус 1, 5 этаж, ИНН 7203138261, КПП 720301001, р/с 40702810600040102059 в ТФ ЗАО «СНГБ» г. Тюмень, к/с 30101810500000000870, БИК 047102870), именуемое далее «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и
ФИО, пол: _____, место рождения: _____, _____ года рождения, паспорт _____
 выдан _____ года _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: г. _____, ул. _____, д. _____ кв. _____, именуемый далее «**Дольщик**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии с 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, заключили настоящий договор, далее «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить **Жилой дом по ул. Герцена в г. Тюмени. 2-я очередь строительства. Секция № 2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Герцена, 43** (далее по тексту «многоквартирный дом»), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Дольщику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного дома:

вид – многоквартирный;

назначение – жилое;

этажность – 10;

общая площадь многоквартирного дома – 4232 кв.м.;

материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич);

материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные,

класс энергоэффективности – С;

класс сейсмостойкости - В₂ (6,5 баллов).

Кадастровый номер земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома – **72:23:0216004:589.**

1.2. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Договора № 6/30-М аренды земельного участка (Кадастровый № 72:23:02 16 004:0589, дело № 26288-м) от 07.08.2008 г. (государственная регистрация произведена Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 16 сентября 2008 г.; номер регистрации 72-72-01/236/2008-470), Соглашения от 14.09.2011 г. о продлении действия договора от 07.08.2008 г. № 6/30-М (государственная регистрация произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 02.11.2011 года; номер регистрации 72-72-01/429/2011-240), Соглашения от 23.11.2012 г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 07.08.2008 г. № 6/30-М (государственная регистрация произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 15 января 2013 г., Соглашения от 19.08.2013 г. о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 07.08.2008 г. № 6/30-М, кадастровый номер 72:23:0216004:589 (государственная регистрация произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 11 сентября 2013 г., Соглашения от 24.07.2014 г. о продлении действия договора аренды земельного участка от 07.08.2008 г. № 6/30-М, с адресным описанием: г. Тюмень, ул. Кирова, с кадастровым номером 72:23:0216004:589 (государственная регистрация произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области 21 августа 2014 г.;

- Разрешения на строительство № 72-304-669-2016, выданного Администрацией города Тюмени 23 декабря 2016 года;

- Проектной декларации, размещенной в сети «Интернет» 23 декабря 2016 года на сайте:

- <http://www.tgs72.ru>

1.3. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является:

- квартира № _____, назначение: **жилое помещение, расположенная на _____ этаже, _____ квартира на этажной площадке при счете слева направо, общей площадью по проекту _____ (_____) кв. м., состоящая из _____ комнат площадью _____ кв. м. (_____ кв. м. и _____ кв. м.), из _____ помещений вспомогательного использования площадью _____ кв. м. (_____ – _____ кв. м., _____ – _____ кв. м., _____ – _____ кв. м., _____ – _____ кв. м.), а также _____ лоджии площадью _____ кв. м. (далее по тексту Объект). В общую проектную площадь Объекта входит площадь лоджии/лоджий которая исчисляется с учетом понижающего коэффициента 0,5.**

Указанные площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. Фактическая площадь Объекта, приобретаемого Дольщиком, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта на этаже строящегося многоквартирного дома указан в Приложении № 2 (План объекта) к настоящему договору.

Адрес Объекта и его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на его эксплуатацию и корректируются сторонами в соответствии с данными инвентаризации в Акте приема – передачи квартиры в собственность.

1.5. Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в размере _____ (_____) рублей 00 копеек и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

_____) рублей 00 копеек. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

1.6. Разница (экономия) между затратами на строительство (создание) Объекта и суммой, предусмотренной настоящим договором на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, подлежащей передаче Дольщиком Застройщику, остается в распоряжении Застройщика в качестве премии.

1.7. Дольщик обязуется внести оплату по настоящему договору в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Объект.

1.8. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в декабре 2017 года и передать Объект Дольщику не позднее трех месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период. В пункте 2.1. указывается срок и порядок уплаты цены договора, способы оплаты. Например:

2.1. Оплату по настоящему договору в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, Дольщик производит путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек – в течение _____ (_____) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются выполненными после внесения полной оплаты в установленный срок. /или

2.1. Оплату по настоящему договору в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, Дольщик производит после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей 00 копеек – в срок до _____ 2017 года;

- _____ (_____) рублей 00 копеек – в срок до _____ 2017 года.

Обязательства Дольщика по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются выполненными после внесения полной оплаты в установленный срок.

2.2. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае неисполнения Дольщиком полностью или в части обязанности по финансированию долевого участия в порядке, предусмотренном п. 2.1 настоящего договора.

Застройщик вправе расторгнуть договор через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях такого требования. Предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщику почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку. При неисполнении Дольщиком требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления Дольщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление также должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

2.3. Изменение проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, а именно изменение общей площади жилого помещения, являющегося Объектом, в размере не более пяти процентов от указанной площади является не существенным и не является основанием для расторжения настоящего Договора.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Срок гарантии по качеству Объекта составляет пять лет со дня передачи Объекта Дольщику.

3.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Если в период гарантийного срока обнаружатся недостатки Объекта, приведшие к ухудшению его качества или которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, Застройщик устраняет их своими силами за свой счет и в сроки, согласованные с Дольщиком. Наличие дефектов и сроки их устранения фиксируются двухсторонним актом Застройщика и Дольщика.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Передать Объект, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.3. Выполнить комплекс строительно-монтажных работ, предусмотренных проектом и техническим состоянием Объекта определенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

4.1.4. Застройщик обязуется с момента осуществления Дольщиком финансирования долевого участия внести последнего в реестр дольщиков, участвующих в строительстве многоквартирного дома. Настоящим Застройщик гарантирует отсутствие каких-либо притязаний третьих лиц на Объект, принадлежащий Дольщику по настоящему договору, а также, что он не заложен, не арестован и под запрещением не состоит. Застройщик не вправе каким-либо образом распоряжаться, передавать в залог, либо иным образом обременять Объект, принадлежащий Дольщику в соответствии с настоящим договором.

4.2. Дольщик обязуется:

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

4.2.2. Принять Объект от Застройщика по акту приема-передачи.

4.2.3. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи нести расходы по содержанию Объекта (оплата коммунальных услуг, электроэнергии, водоснабжения и др.), согласно предъявленных счетов.

4.2.4. Не производить перепланировку Объекта (строительно-монтажные работы по изменению проектной планировки Объекта) до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи в собственность.

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).

5.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось:

- следствием действий обстоятельств непреодолимой силы, природных катаклизмов, военных действий, забастовок и т.п., принятия актов государственных и муниципальных органов власти и управления, а также предприятий-монополистов (горэлектросети, тепловые сети, водоканал и т.п.), в том числе повлекшее за собой невозможность исполнения Договора или увеличение срока окончания строительства многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Дольщиком права требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Дольщиком права требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

6.3. Договор уступки прав требования подлежит обязательному письменному согласованию с Застройщиком и государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Дольщик дает согласие на объединение, уменьшение, раздел, выдел, замену земельного участка, выделенного под строительство жилого дома по ул. Герцена в г. Тюмени. 2-я очередь строительства. Секция № 2, являющегося предметом залога, а также на передачу данного земельного участка или его части в субаренду. Дольщик дает согласие на смену Застройщика, уступку всех прав и обязанностей, в том числе права пользования (аренды) земельным участком третьим лицам, перезаключение договора аренды и всех необходимых договоров с новым Застройщиком.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Расходы по государственной регистрации права собственности на Объект, указанный в п. 1.4, несет Дольщик.

7.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего договора и строящейся на этом земельном участке многоквартирный дом. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального Закона «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, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Дольщика. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

Дольщик уведомлен и согласен, что право аренды земельного участка выделенного под строительство многоквартирного дома и многоквартирный дом, находятся в залоге у Дольщиков данного жилого дома и будут в последующем передаваться в залог Дольщикам согласно Федеральному Закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Дольщику по договору обеспечено страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения Дольщику по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального Закона «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 (Страховой полис № _____ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от ____ года). Гражданская ответственность застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (адрес: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, дом 29, ИНН 7743014574, КПП 623401001, р/с 40701810100260000170 в ПАО БАНК ВТБ, к/с 30101810700000000187, БИК

044525187) (далее - страховщик). Дольщик ознакомлен с условиями страхования, сведениями о страховщике, «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве» утвержденными приказом Генерального директора ООО «СК «РЕСПЕКТ» от 29.12.2016 г. № 37, Генеральным договором № ГОЗ-68-3356/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 27.12.2016 года.

7.5. Дольщик дает согласие Застройщику на внесение изменений в проектную документацию, не затрагивающих Объект долевого строительства.

7.6. Стороны обязаны информировать друг друга о реорганизации, изменении адресов и реквизитов, предусмотренных настоящим Договором.

Все письменные обращения одной стороны направляются по адресу другой стороны, указанному в преамбуле Договора, или вручаются лично. При этом сторона, своевременно не уведомившая письменно другую сторону об изменении своего адреса, несет риск наступления для нее неблагоприятных последствий такого не уведомления и не вправе ссылаться на изменение своего адреса как на причину неполучения какого-либо обращения другой стороны. В частности, письменное обращение одной стороны, направленное другой стороне по последнему известному адресу, будет считаться полученным адресатом и в случае отсутствия адресата по указанному адресу.

7.7. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта Дольщику.

7.8. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит государственной регистрации.

7.9. Настоящий Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Каждый экземпляр договора имеет 2 Приложения:

Приложение № 1: «Техническое состояние квартиры при передаче от Застройщика Дольщику»;

Приложение № 2: «План Объекта».

7.10. Отношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации. Споры и разногласия, возникающие в связи с настоящим договором, разрешаются путем переговоров, а при не достижении компромисса в установленном действующим законодательством порядке.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой»

ДОЛЬЩИК:

_____/_____/_____/

Приложение № 1
к Договору № 17-_____Д участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.2017 г.

Техническое состояние квартиры при передаче от Застройщика Дольщику:

1. Без установки плиты, санитарно-технических устройств (ванны, раковины, мойки, унитаза), смесителей, электроприборов, межкомнатных дверей.
2. Без чистовой отделки стен и потолков (побелка, покраска, облицовка плиткой, наклейка обоев и другие виды отделочных работ), без чистовой отделки полов.
3. С выполнением электропроводки, с установкой розеток и выключателей.
4. С установкой стояков водопровода и канализации, с устройством отводов.
5. С установкой и подключением отопительных приборов.
6. С установкой оконных блоков и балконных дверей (без установки подоконных досок).
7. С установкой входных металлических дверей.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой»

ДОЛЬЩИК:

_____/_____/

ПЛАН ОБЪЕКТА



- квартира № ____, назначение: жилое помещение, расположенная на ____ этаже, ____ квартира на
этажной площадке при счете слева направо, общей площадью по проекту ____
(____) кв. м., состоящая из ____ комнат площадью ____ кв. м. (____ кв. м. и ____ кв.
м.), из ____ помещений вспомогательного использования площадью ____ кв. м. (____ - ____ кв. м.,
____ - ____ кв. м., ____ - ____ кв.м., ____ - ____ кв. м., ____ - ____ кв. м.), а также ____ лоджии
площадью ____ кв. м.

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Тюменгазстрой»

ДОЛЬЩИК:

_____/_____/_____/