

ДОГОВОР № _____/201__
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Регион», ИНН 3811119355, КПП 381101001, ОГРН 1083811002395, Юридический адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Партизанская, 112/2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Барышников Олега Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ** _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно 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 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, с привлечением других лиц построить индивидуальный гараж (далее по тексту – «объект долевого строительства») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и в сроки, установленные настоящим договором и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик организует строительство индивидуального гаража на земельном участке со следующими характеристиками:

Категория земель	Земли населенных пунктов
Общая площадь земельного участка	16 642 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	38:06:010301:1254
Разрешённое использование земельного участка	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Адрес земельного участка:	Иркутская область, Иркутский район, р.п. Маркова, микрорайон Изумрудный, ул. Южная, 19

1.3. Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается:

Акт органа местного самоуправления/либо органа государственной власти о предоставлении земельного участка/ либо договор купли-продажи земельного участка	Документы-основания: Договор купли-продажи недвижимости от 21.05.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 29.05.2013 года; Дополнительное соглашение от 07.06.2013 года к договору купли-продажи недвижимости от 21.05.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 12.03.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 05.04.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 05.04.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 14.06.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 20.09.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 13.06.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 28.05.2013 года.
Правоустанавливающий документ на земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права от 24 ноября 2014 года, выданное

	Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области (38 АЕ 597185).
Способы обеспечения обязательства застройщика в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	Залог земельного участка.
Документ, на основании которого ведётся строительство	Разрешение на строительство № 38-RU 38510109-26-2016, выдано 31 мая 2016 года Администрацией Марковского муниципального образования – Администрация городского поселения
- Проектная декларация, размещена: в сети «Интернет» на сайте www.hrustalni.ru	08 декабря 2016 г.
С проектной декларацией Участник долевого строительства ознакомлен и уведомлен о возможных изменениях в проектную декларацию	

1.4. Сведения о строящемся индивидуальном гараже № ____:

Этажность	_____
Общая площадь	_____ кв. м.
Материал наружных стен	Кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	«В» (высокий)
Класс сейсмостойкости	8 баллов

1.5. Объектом долевого строительства является одноэтажный индивидуальный гараж, имеющий строительный номер: _____ (_____) (согласно Приложению № 1 к настоящему Договору), предварительной площадью по проекту (проектной площадью) _____ кв. м., согласно размещения на поэтажном плане индивидуального гаража (Приложение №2 к настоящему Договору).

Стандарт постройки, а также техническое описание Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 3 к настоящему Договору.

Строительство Объекта долевого строительства осуществляется без внутренних перегородок.

1.6. Окончательно общая площадь Объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор.

Отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства, установленной на основании обмеров организации технической инвентаризации от проектной, указанной в п. 1.5. Договора в сторону уменьшения или увеличения площади допускается Сторонами и возмещению не подлежит.

Следовательно, перерасчет стоимости договора на основании обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации, не производится.

1.7. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации данного права в уполномоченном органе государственной власти.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена настоящего Договора определяется, как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____, которая включает стоимость общей площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости 1 квадратного метра _____ рублей.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену настоящего Договора путём внесения платежей в порядке и сроки, установленные в Приложении № 4.

2.3. Оплата цены настоящего Договора осуществляется путём безналичного перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчётный счёт Застройщика либо путём внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются выполненными с момента зачисления предусмотренной договором суммы денежных средств в полном объёме на расчётный счёт Застройщика либо поступления денежных средств в кассу Застройщика.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик имеет право:

3.1.1. Требовать от Участника долевого строительства добросовестного исполнения обязательств по оплате цены настоящего Договора.

3.1.2. Досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.3. По истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний Акт передачи Объекта долевого строительства в случае если Участник долевого строительства (при отсутствии у него изложенных в письменной форме претензий к качеству Объекта долевого строительства) получил от Застройщика по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или лично под расписку сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости подписания Акта сдачи-приёмки, но не отреагировал на него, либо отказался получить такое письменное сообщение, либо оператор почтовой связи сообщил Застройщику об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо Участник долевого строительства отказался от принятия Объекта долевого строительства (при отсутствии у него изложенных в письменной форме претензий к качеству Объекта долевого строительства).

Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик обязан:

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

3.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по их письменному требованию о ходе выполнения работ по строительству объекта долевого строительства.

3.2.3. Проинформировать Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия по Акту сдачи-приёмки.

3.2.4. Получить разрешение на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию не позднее окончания _____ квартала 201____ года.

3.2.5. Не позднее 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Акту сдачи-приёмки Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему договору.

3.2.6. Одновременно с подписанием Акта сдачи-приёмки передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права долевой собственности на Объект долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства имеет право:

3.3.1. Передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

3.3.2. Осуществлять работы, направленные на перепланировку (переустройство) Объекта долевого строительства, а также изменение санитарно-технических условий и электрических сетей только с предварительного письменного согласия Застройщика. Устройство внутренних перегородок в Объекте долевого строительства не влияет на общую площадь Объекта.

3.4. Участник долевого строительства обязан:

3.4.1. В течение 5 (Пяти) с дней момента подписания настоящего Договора обратиться в уполномоченный орган государственной власти с заявлением о государственной регистрации договора, представив необходимые для этого документы, со своей стороны.

3.4.2. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные пунктами 2.1. – 2.2. настоящего Договора;

3.4.3. В случае изменения проекта Объекта долевого строительства по своей инициативе, согласовать с проектной организацией и соответствующими контрольными органами, а также Застройщиком соответствующие разделы проекта, в которые вносятся корректировки, до начала осуществления строительных работ.

3.4.4. В течение 7 (Семи) дней после получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства и принять Объект долевого строительства по Акту сдачи-приёмки не позднее 30 дней с момента получения уведомления от Застройщика для регистрации права собственности.

3.4.5. В случае возникновения претензий к качеству Объекта долевого строительства до подписания Акта сдачи-приёмки, изложить претензии в Акте осмотра Объекта долевого строительства, который составляется в присутствии представителя Застройщика, Акт осмотра вручить Застройщику в течение 3 (трех) дней с даты его составления. В случае если наличие дефектов (недоделок) будет подтверждено Застройщиком, после устранения дефектов (недоделок) Участником долевого строительства повторно подписывается Акт осмотра объекта, в котором указывается отсутствие у Участника долевого строительства претензий к Застройщику по этому поводу.

3.4.6. Нести риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента подписания Акта сдачи-приёмки Объекта долевого строительства, а также в случае, предусмотренном пунктом 3.1.3. настоящего Договора.

3.4.7. С момента подписания Акта сдачи-приёмки Объекта долевого строительства либо в случае, предусмотренном 3.1.3. настоящего Договора, самостоятельно оплачивать коммунальные и иные услуги, оказываемые жилищно-коммунальными организациями.

3.4.8. Самостоятельно и за свой счёт обеспечить изготовление технического и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства в организации технической инвентаризации.

3.4.9. После подписания Акта сдачи-приёмки объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) дней заключить договор с жилищно-коммунальной организацией для обеспечения Объекта долевого строительства коммунальными услугами.

3.4.10. Самостоятельно и за свой счёт обеспечить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном органе государственной власти.

3.4.11. В случае заключения договора уступки права требования Участник долевого строительства, уступивший свои права по договору участия в долевом строительстве, обязуется уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки права требования, представить Застройщику оригинал экземпляра такого договора или его надлежащим образом удостоверенную копию в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента внесения соответствующей записи в ЕГРП.

3.5. Ввиду того, что на земельном участке, на котором ведется строительство имеются ограничения (обременения), в связи с расположением земельного участка в пределах зон санитарной охраны 3-го пояса Ершовского водозабора-источника водоснабжения г.г. Иркутск-Шелехов, Стороны обязаны соблюдать режим хозяйственной деятельности, обеспечивающий охрану вод от загрязнения и истощения в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязуется организовать строительство объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность объекта долевого

строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента подписания Акта сдачи-приёмки объекта долевого строительства либо одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания Акта сдачи-приёмки либо одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 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" и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

6.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

1) издание (действие) любого нормативно-правовой акта любым государственным органом (органом местного самоуправления), под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего Договора, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, указа, постановления или иного акта компетентного государственного органа (органа местного самоуправления), под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению сторонами условий настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля сторон или стороны.

6.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 1 (Одного) месяца, стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

6.3. Застройщик не отвечает за ущерб, причинённый Объекту долевого строительства в результате проведения Участником долевого строительства работ по перепланировке и/или переустройству Объекта долевого строительства.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. В случае возникновения споров или разногласий, связанных с исполнением обязательств по настоящему Договору, заинтересованная сторона направляет другой стороне претензию, которая подлежит рассмотрению в течение 10 (Десяти) дней с момента её получения.

7.3. В случае если спор или разногласие не удалось разрешить в претензионном порядке либо не получен письменный ответ на претензию по истечении 10-дневного срока с момента ее получения спор или разногласие подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий Договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между сторонами.

8.3. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по взаимному соглашению либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта долевого строительства, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трёх) дней с момента изменений.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации в уполномоченном государственном органе.

9.4. Приложение № 1, Приложение № 2, Приложение № 3 и Приложение № 4 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.5. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Иркутской области.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Регион»

Юридический адрес: 664003, г. Иркутск,

ул. Партизанская, 112/2;

Фактический адрес: РФ, 664528, Иркутская

обл., Иркутский р-он, Маркова р.п.,

Изумрудный мкр., ул. Зеленая, 2;

Почтовый адрес: РФ, 664017, г. Иркутск, а/я 265

ИНН 3811119355,

КПП 381101001, ОГРН 1083811002395

р/с 40702810018350008749

в Байкальском банке СБ РФ г. Иркутск

К/с 30101810900000000607, БИК 042520607

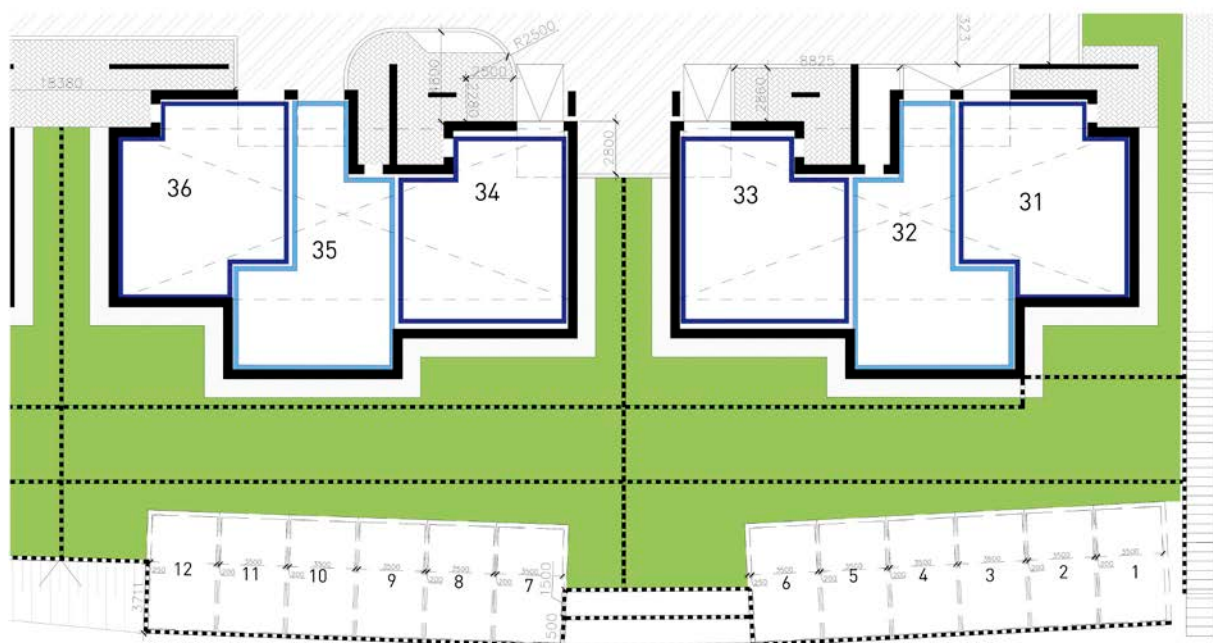
Участник долевого строительства:

Генеральный директор

Барышников О.Б.

М. П.

**Расположение индивидуального гаража
со строительным номером __, расположенного
на земельном участке: Иркутская область, Иркутский район,
р.п. Маркова, микрорайон Изумрудный, ул. Южная, 19
с кадастровым номером 38:06:010301:1254**



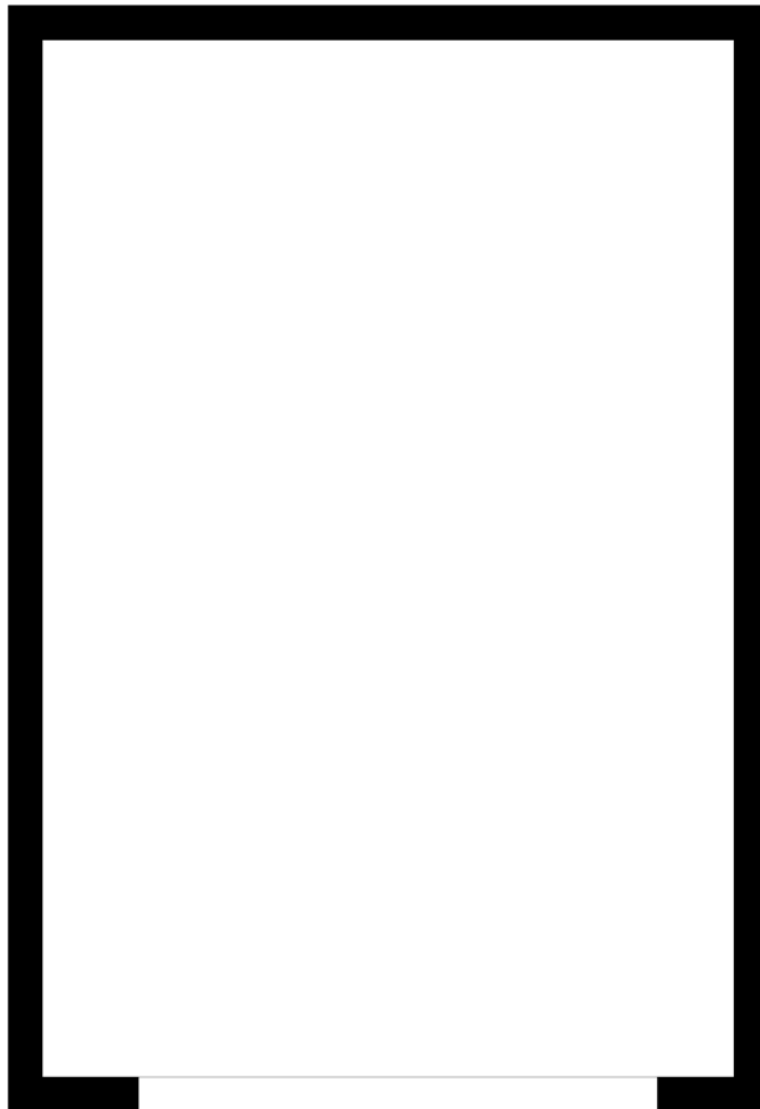
ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ Барышников О.Б.

Участник долевого строительства:

**Планировочное решение индивидуального гаража
со строительным номером ____,
расположенного на земельном участке:
Иркутская область, Иркутский район,
р.п. Маркова, микрорайон Изумрудный, ул. Южная, 19
с кадастровым номером 38:06:010301:1254**



Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Барышников О.Б.

Стандарт постройки и техническое описание

Фундамент [**железобетон**]

Стены наружные [**пескоблок, кирпич, железобетон**]

Утеплитель [**экструдированный пенополистирол**]

Крыша [**эксплуатируемая кровля;**]

Потолок [**монолитная железобетонная плита с утеплителем и гидроизоляционным слоем**]

Электрика [**щиток, однофазный однотарифный электронный счетчик**]

Ворота [**автоматические, с ручным открыванием**]

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Барышников О.Б. _____

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Общество с ограниченной ответственностью «Регион», ИНН 3811119355, КПП 381101001, ОГРН 1083811002395, Юридический адрес: 664003, г. Иркутск, ул. Партизанская, 112/2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Барышникова Олега Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин РФ** _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий график платежей, определяющий порядок и сроки внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору долевого участия в строительстве № ____/201__ от ____ 201__ года:

№ п/п	Сумма, руб.	Дата внесения платежа:
1.		Оплачивается Участником долевого строительства в течение двух дней с момента регистрации договора долевого участия в строительстве

Застройщик:

ООО «Регион»

Юридический адрес: 664003, г. Иркутск,
ул. Партизанская, 112/2;
Фактический адрес: РФ, 664528, Иркутская
обл., Иркутский р-он, Маркова р.п.,
Изумрудный мкр., ул. Зеленая, 2;
Почтовый адрес: РФ, 664017, г. Иркутск,
а/я 265
ИНН 3811119355,
КПП 381101001, ОГРН 1083811002395
р/с 40702810018350008749
в Байкальском банке СБ РФ г. Иркутск
К/с 30101810900000000607, БИК 042520607

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

М. П. Барышников О.Б.