

ДОГОВОР № ____/2016
участия в долевом строительстве

г. Иркутск

«__» _____ 2016 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(ка) РФ** _____, именуемая 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 **жилой дом**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, цену и принять в собственность Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик организует строительство **жилого дома** на земельном участке со следующими характеристиками:

Категория земель	Земли населенных пунктов
Общая площадь земельного участка	4 522 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	38:06:010301:984
Разрешённое использование земельного участка	Блокированная жилая застройка
Адрес земельного участка:	Иркутская обл., Иркутский район, п. Изумрудный, ДНТ «Кактус»

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 12.03.2013 года; Договор купли-продажи недвижимости от 11.06.2013 года.
Правоустанавливающий документ на земельный участок	Свидетельство о государственной регистрации права от 29 марта 2016 года, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области (запись 38-38-01/189/2013-829)□
Документ, на основании которого ведётся строительство	Разрешение на строительство N 38-RU38510109-39-2016 выдано Администрацией Марковского муниципального образования – Администрацией городского поселения от 08 июля 2016 г. Постановление от 25 июля 2016 года №642 о внесении изменений в разрешение на строительство от 08 июля 2016 года № 38-RU38510109-39-2016 выдано Администрацией Марковского муниципального образования – Администрацией городского поселения
Способы обеспечения обязательства застройщика в соответствии со ст. 12.1. 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; Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору; Генеральный договор страхования гражданской

Федерации»	ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-60661/2016 от 20 июля 2016 г. Страховщик ООО "РЕГИОНАЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ" (Адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д.1, строение 15).
- Проектная декларация, размещена: в сети «Интернет» на сайте www.hrustalni.ru	11 июля 2016 г.
С проектной декларацией Участник долевого строительства ознакомлен _____	

1.4. Объектом долевого строительства является квартира на 1-м этаже с элементами благоустройства прилегающей территории, имеющая строительный номер: _ (____) и расположенная в жилом доме со строительным номером __ (____) (согласно Приложению № 1 к настоящему Договору), предварительной площадью по проекту (проектной площадью) __ кв. м., включающей в себя общую площадь – __ кв. м., согласно размещения на поэтажном плане жилого дома (Приложение №2 к настоящему Договору). Площадь прилегающей территории, подлежащей благоустройству равна __ кв. м.

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

Строительство Объекта долевого строительства осуществляется со свободной планировкой (без внутренних перегородок).

1.5. Окончательно общая площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии (балкона) уточняется после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор.

Отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства или площади лоджии (балкона), установленной на основании обмеров организации технической инвентаризации от проектной, указанной в п. 1.4. Договора до 2 кв.м. включительно, допускается Сторонами и возмещению не подлежит.

В случае если общая площадь Объекта долевого строительства или площадь лоджии (балкона) уменьшится по отношению к проектной более чем на 2 кв.м., то Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства излишне внесенных денежных средств за недостающую площадь Объекта долевого строительства сверх 2 кв.м., исходя из цены 1 кв.м. площади, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

В случае если общая площадь Объекта долевого строительства или площадь лоджии (балкона) увеличится по отношению к проектной более чем на 2 кв.м., то Участник долевого строительства производит оплату Застройщику дополнительной площади Объекта долевого строительства сверх 2 кв.м., исходя из цены 1 кв.м. площади, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

Перерасчет стоимости договора на основании обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации, не распространяется на отклонение площади благоустройства прилегающей территории, от указанной в п. 1.4.

Окончательные взаиморасчеты по настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производятся в течение 30 календарных дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия Объекта долевого строительства, но не позднее 7 рабочих дней со дня подписания Акта сдачи-приёмки объекта долевого строительства.

1.6. 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 _____ (_____) рублей, которые включают стоимость общей площади Объекта долевого строительства, исходя из стоимости 1 квадратного метра: _____ рублей.

2.2. Спутниковое телевидение, выделенный доступ в «Интернет», установка телефонной сети не входит в цену настоящего Договора и оплачивается Участником долевого строительства отдельно.

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

2.4. 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. Представить в уполномоченный государственный орган предусмотренные действующим законодательством РФ документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

3.2.3. Сообщать Участнику долевого строительства по их письменному требованию о ходе выполнения работ по строительству жилого дома (включая Квартиру в нем).

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

3.2.5. Получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию не позднее окончания **III квартала 2017 года**.

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

3.2.7. 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.

3.4. 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 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 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.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

4.1. Застройщик обязуется организовать строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома 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. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом 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 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки

рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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 Дома (включая Квартиру в нём), 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 40702810603090000041

в ИФ ПАО «МДМ БАНК» г. Иркутск

К/с 30101810300000000760, БИК 042520760

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

М. П. Барышников О.Б.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА СО СТРОИТЕЛЬНЫМ НОМЕРОМ – __ (____)
СО СТРОИТЕЛЬНЫМ НОМЕРОМ КВАРТИРЫ – _ (____)
Текущий адрес объекта: Иркутская обл., Иркутский район, п. Изумрудный, ДНТ «Кактус»
с кадастровым номером 38:06:010301:984



ПОДПИСИ СТОРОН

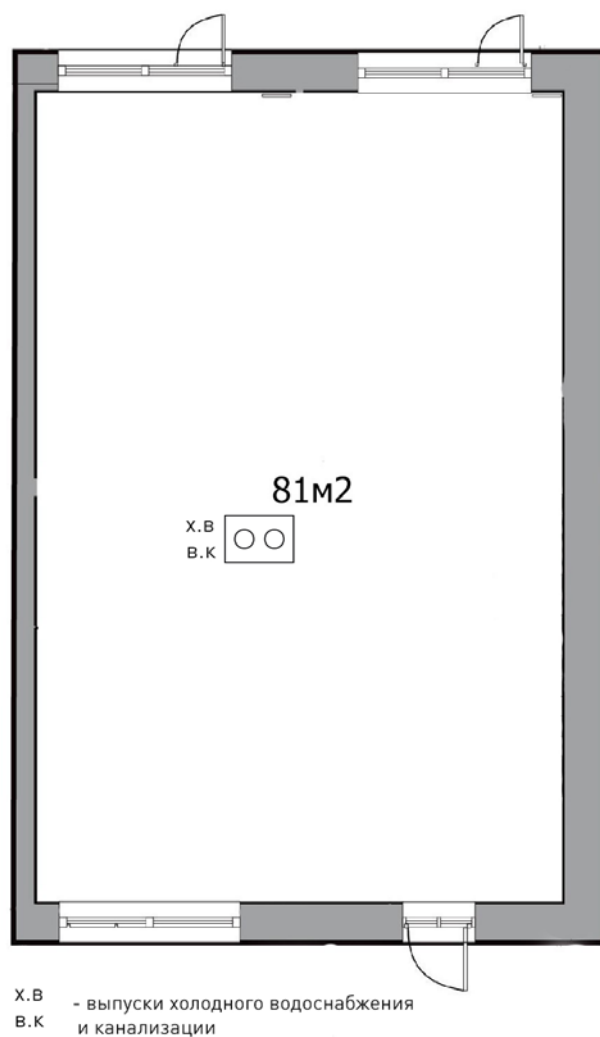
Застройщик:

_____ Барышников О.Б.

Участник долевого строительства:

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ КВАРТИРЫ СО СТРОИТЕЛЬНЫМ НОМЕРОМ – __ (____),
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ:
Иркутская обл., Иркутский район, п. Изумрудный, ДНТ «Кактус»
с кадастровым номером 38:06:010301:984

ЭТАЖ 1



Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Барышников О.Б.

СТАНДАРТ ПОСТРОЙКИ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ

Материал стен, утеплитель	Материал несущих стен-кирпич, утеплитель - базальтовая плита
Высота этажа квартиры	2,8 м. – жилые помещения (внутри помещения).
	2,4 м. – высота до низа ригеля
Фасад	
Стена дома	Кирпич лицевой, фактурная штукатурка.
Стены квартир, перегородки	
1 этаж	Свободная планировка
Потолки квартир	
1 этаж	Бетонное монолитное перекрытие
Полы квартир	
1 этаж	Бетонное монолитное перекрытие.
Межкомнатные двери	Не устанавливаются
Окна	
1 этаж	ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом, панорамные окна: пяти-камерный профиль, на окно размером менее 1600 мм в высоту: трех-камерный профиль.
Подоконные доски	Не устанавливаются
Откосы	Не устанавливаются
Отливы	Металлические на внешних окнах.
Система отопления	
1 этаж	индивидуальный электрический котёл 9 квт, открытая разводка, трубы медные, алюминиевые радиаторы.
Система водоснабжения	Заведение полипропиленовой трубы холодного водоснабжения в дом. Выводы стояка по стандартному проекту. Электрический водонагреватель накопительного типа, 1 шт., емкостью 100 литров. Приборы учета-поквартирное на холодную воду.
Система канализования	Центральная система канализования. Пластиковые канализационные трубы.
Электрика	Квартирный щиток - встроенный, трехфазный однотарифный электронный счетчик.
Вентиляция	Приточно-вытяжная с естественным побуждением.
Входные двери	Металлическая с тепло и звукоизоляцией, покрытие полимерной влагостойкой краской.
Благоустройство прилегающей территории	Ограждение по стандартному проекту без озеленения

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 Барышников Олега Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин(ка) РФ** _____, именуемая 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 № ____/2016 от _____ 2016 года:

№ п/п	Сумма, руб.	Дата внесения платежа:
1.	_____ (_____) рублей	Оплачивается Участником долевого строительства в срок до _____ года 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 40702810603090000041
в ИФ ПАО «МДМ БАНК» г. Иркутск
К/с 30101810300000000760, БИК 042520760

Генеральный директор

М. П. Барышников О.Б.

Участник долевого строительства:
