

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Тюмень _____

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Транспромжилстрой-2005», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Киселёва Сергея Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Термины и их толкования

1.1. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство объектов капитального строительства.

1.2. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.3. **Перепланировка** – изменение конфигурации Объекта долевого строительства (перенос, монтаж и демонтаж внутренних перегородок, изменение размеров дверных и оконных проемов, объединение и разделение санузлов и т.п.), требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

1.4. **Переустройство** – установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

1.5. **Общее имущество собственников в многоквартирном доме** – помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями торгового центра и службами социального назначения в г. Тюмени, ул. Профсоюзная-50 лет Октября - Северная – Оловяникова (далее Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Описание Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями торгового центра и службами социального назначения в г. Тюмени, ул. Профсоюзная-50 лет Октября - Северная – Оловяникова:

Материал наружных стен: самонесущие стены с опиранием на перекрытия из газобетонных блоков толщиной 500 мм и устройством наружной версты толщиной 120 мм из керамического кирпича.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные из бетона класса В25, арматура класса А500; толщиной 200 мм в жилых домах и 250 мм в подземной автостоянке со скрытыми балками по контуру плит.

Класс энергетической эффективности - С.

Класс сейсмостойкости: проектом не предусмотрен.

Этажность: 15-23 (1 секция – 20 этажей, 2 секция – 23-15 этажей, 3 секция – 15-19 этажей), кроме того подвал – 2 этажа, технический этаж – 1 этаж.

Количество секций - 3

Общая площадь: 39 167,65 кв.м;

Строительство Жилого дома «Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями торгового центра и службами социального назначения в г. Тюмени, ул. Профсоюзная-50 лет Октября - Северная – Оловяникова» ведется на земельном участке площадью 3879,6 кв.м., с кадастровым номером 72:23:02 18 003:0076.

2.2. Объект долевого строительства: _____комнатная квартира (жилое помещение) _____слева на _____этаже секции № _____ строящегося Жилого дома. Проектная общая площадь объекта долевого строительства составляет _____ кв.м., и включает в себя площадь кухни _____ кв.м, площадь общей комнаты _____ кв.м, площадь спальни _____ кв.м, площадь санузла _____ кв.м, площадь ванной _____ кв.м

Жилая площадь объекта долевого строительства составляет 47,27 (сорок семь целых двадцать семь сотых) кв.м.

Площадь объекта долевого строительства составляет _____ кв.м. и включает в себя проектную общую площадь квартиры и площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) _____ кв.м.

Объект долевого строительства отмечен на плане _____ этажа жилого дома (Приложение № 1).

Также после получения разрешения на ввод Жилого дома одновременно с передачей Объекта долевого строительства в счет оплаченных в соответствии с разделом 3 настоящего договора сумм Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает в общую долевую собственность без выделения долей в натуре пропорционально площади Объекта долевого строительства общее имущество собственников в многоквартирном доме.

2.3. Основанием для заключения настоящего договора являются: Распоряжения Департамента имущественных отношений Тюменской области от 18.06.2004г. № 1305/14-з о предоставлении в аренду земельного участка, Распоряжения Департамента имущественных отношений Тюменской области от 06.10.2004г. №2334/14-з о внесении изменений в распоряжение Департамента имущественных отношений Тюменской области от 18.06.2004 №1305/14-з;

договора №23-10/332 аренды земельного участка от 30.06.2004г; договора переуступки права аренды земельного участка от 22.12.2006 года; соглашения от 27.12.2006г о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 30.06.2004г. № 23-10/332; соглашение от 08.06.2007г о продлении срока действия договора аренды земельного участка от 30.06.2004г. № 23-10/332, соглашения от 13.05.2010г о внесении изменений в договор аренды земельного участка от 30.06.2004г. № 23-10/332, Разрешение на строительство от 02.09.2009г №РУ72304000-344-рс выданное Администрацией г.Тюмени.

2.4. Проектная декларация размещена в газете «Тюменский курьер» №72(2846) от 27.04.2010г, с которой Участник долевого строительства ознакомлен.

2.5. Застройщик гарантирует, что указанный в п. 2.2. настоящего договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении указанного Объекта сделок не совершалось, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. Стоимость долевого участия и порядок оплаты

3.1. Стоимость участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства составляет

3.2. Оплата стоимости участия в долевом строительстве производится путем внесения денежных средств в кассу либо на расчетный счет Застройщика в следующие сроки:

3.2.1. _____ - в течение 3 (трех) банковских дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

3.3. Стоимость «чистовых» отделочных работ, подготовки под полы и иных необходимых работ, которые могут возникнуть в процессе строительства, согласования и выполнения работ по перепланировке и (или) переустройству Объекта долевого строительства в стоимость участия в долевом строительстве, указанную в п. 3.1. настоящего договора, не включается и подлежит оплате дополнительно в порядке и сроки, определенные отдельной сметой и дополнительным соглашением, подписываемыми сторонами, с изменением стоимости участия в долевом строительстве.

3.4. Уточнение размера передаваемых площадей производится по данным технической инвентаризации. Перерасчет стоимости участия в долевом строительстве производится путем подписания дополнительного соглашения в случае расхождения размеров фактической и проектной площадей более, чем на 2 (два) %.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. построить, получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего договора;

4.1.2. выполнять строительство Объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией, требованиями технических регламентов, СНиП, ГОСТ;

4.1.3. выполнить монтаж системы отопления

4.1.4. выполнить монтаж системы электроснабжения;

4.1.5. выполнить монтаж систем канализации и водоснабжения;

4.1.6. установить оконные блоки;

4.1.7. выполнить остекление лоджий;

4.1.8. выполнить высококачественную штукатурку стен;

4.1.9. выполнить стяжку пола;

4.1.10. по письменному заявлению и за счет Участника долевого строительства согласовать и выполнить не запрещенные действующим законодательством перепланировку и (или) переустройство Объекта долевого строительства;

4.1.11. предоставлять Участнику долевого строительства по его письменным запросам информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. выполнить обязательства, указанные в п. 5.1 досрочно;

4.2.2. без согласия Участника долевого строительства вносить в проектную документацию изменения, не затрагивающие Объект долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. письменно извещать Застройщика о перемене адреса, замене документов, удостоверяющих личность, выдаче доверенностей на представление своих интересов в отношениях с Застройщиком, уведомить застройщика об уступке прав требований по настоящему договору до момента подписания договора об уступке права требования и в течение 3х дней после государственной регистрации договора об уступке прав требования передать Застройщику один экземпляр зарегистрированного договора;

4.3.2. по окончании строительства и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию в установленный настоящим договором срок принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства;

4.3.3. принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 5 настоящего договора;

4.3.4. с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства оплачивать все расходы по вывозу мусора, водоотведению, водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению Объекта долевого строительства, а также по содержанию общего имущества собственников помещения в многоквартирном доме пропорционально доле Участника долевого строительства;

4.3.5. самостоятельно и за свой счет получить документы на Объект долевого строительства необходимые для государственной регистрации права собственности, осуществить регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

4.3.6. выбрать один из способов управления многоквартирным домом в порядке определенном действующим законодательством и самостоятельно нести связанные с этим расходы

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. запрашивать информацию о ходе строительства Объекта долевого строительства;

5. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

5.1. Застройщик обязуется построить, получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями торгового центра и службами социального назначения в г. Тюмени, ул. Профсоюзная-50 лет Октября - Северная – Оловянная в _____ года и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего договора, в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию вновь выстроенного Жилого дома Застройщик информирует Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства, направляя по почте заказное письмо с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручая информационное письмо Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи.

5.4. В случае необоснованного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Застройщик, при условии соответствия качества объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, в определенном действующим законодательством порядке составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.5. В случае, если передача Объекта долевого строительства будет невозможна в установленный настоящим договором срок, то не позднее, чем за два месяца до установленного срока Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление и проект дополнительного соглашения об изменении срока. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления Участник долевого строительства подписывает дополнительное соглашение либо направляет Застройщику мотивированный отказ

6. Гарантийные обязательства

6.1. Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик обязуется в течение гарантийного срока безвозмездно устранять недостатки, возникшие по его вине вследствие отступления Застройщиком от условия настоящего договора, требований проектной документации, технических регламентов, СНиП, ГОСТ, иных обязательных требований.

6.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

6.3.1. Гарантийный срок на инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, за исключением оборудования на которое производителем установлен гарантийный срок, указанный в техническом паспорте, составляет 3 года. Указанный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема - передачи объекта долевого строительства в построенном многоэтажном жилом доме со встроенно-пристроенными помещениями торгового центра и службами социального назначения в г. Тюмени, ул. Профсоюзная-50 лет Октября - Северная – Оловянная.

6.4. Наличие недостатков в Объекте долевого строительства, обнаруженных в период гарантийного срока и требующих устранения, устанавливаются комиссией в составе Участника долевого строительства, Застройщика, представителей проектной и обслуживающей организаций и оформляются актом.

6.5. Если комиссией будет установлено, что недостатки и дефекты, о которых заявляет Участник долевого строительства, возникли по вине Застройщика вследствие отступления Застройщиком от условий настоящего договора, требований проектной документации, технических регламентов, СНиП, ГОСТ, иных обязательных требований, то Застройщик устраняет обнаруженные недостатки и дефекты в согласованные с Участником долевого строительства сроки.

7. Ответственность сторон

7.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение своих обязанностей, определенных настоящим договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим договором.

7.2. В случае самовольной перепланировки и (или) самовольного переустройства Объекта долевого строительства, изменении фасадов и (или) общего имущества, произведенных Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства за свой счет приводит Объект долевого строительства в первоначальное положение в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления письменного требования Застройщика, при этом компенсирует убытки, возникшие у Застройщика. В случае не приведения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в первоначальное состояние в установленный срок Застройщик за свой счет приводит Объект долевого строительства в первоначальное состояние, а Участник долевого строительства компенсирует Застройщику понесенные затраты.

7.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера. К таким событиям относятся: эпидемии, забастовки, наводнения, землетрясения, террористические акты, издание органами государственной власти и (или) местного самоуправления актов, делающих исполнение обязательства в срок невозможным (запрет вывоза продукции, материалов за пределы территории, изъятие имущества из оборота).

8. Изменение и расторжение договора

8.1. Изменение договора производится путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, подлежащего государственной регистрации.

8.2. Расторжение настоящего договора производится в порядке, определенным действующим законодательством.

9. Уступка права требования по Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора, с письменного согласия Застройщика.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9.4. При нарушении Участником долевого строительства условий пункта 9.1. или пункта 9.2. настоящего Договора, Застройщик вправе обратиться в суд с иском о признании договора уступки права требования недействительным.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

10.2. Настоящим Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику на обработку и хранение персональных данных Участника долевого строительства.

10.3. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО «Транспромжилстрой-2005»
Юридический адрес
Российская Федерация, 625002 г. Тюмень,
ул. Комсомольская, д. 75/5
Тел. +7 3452 79 18 88
Факс +7 3452 79 18 89
ИНН 7204097730
КПП 720301001
ПАО «ЗАПСИБКОМБАНК» г. Тюмень
р/с 40702810822990011257
к/с 30101810271020000613
БИК 047102613

Директор

С.М. Киселёв

Участник долевого строительства

ФИО

Адрес регистрации:
Российская Федерация, г.Тюмень, ул_____, д.____, -, кв.____

_____ Д.р.,
Паспорт 00 00 111111, выдан _____
01.01.2001, код подразделения 000-000

ФИО
Подпись _____

ПЛАН
____ЭТАЖ

Застройщик
ООО «Транспромжилстрой-2005»
Директор

С.М. Киселёв

Участник долевого строительства