ДОГОВОР

**участия в долевом строительстве**

г. Новосибирск 00 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 года

**ООО «КМС» (Краснообск.Монтажспецстрой)**, в лице генерального директора Плахотникова Виктора Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, в соответствии с действующим федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 N 214-ФЗ (далее ФЗ № 214) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом **№ 3 (по генплану)** с помещениями общественного назначения– III этап строительства многоквартирных домов с помещениями общественного назначения, трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: **Новосибирская область, г.Новосибирск, Первомайский район, ул.Марии Ульяновой, 11стр.,** количество этажей – 18, общая площадь- 10 069,70 кв.м.,на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:083165:144, и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является **помещение общественного назначения**  **№0,** имеющее общую площадь **00,00** кв.м., расположенное на **первом** этаже жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, а также общее имущество, указанное в п.3.10. настоящего договора.

* 1. 1.3. Общая площадь Объекта долевого строительства после замера, произведенного органами технической инвентаризации, может отличаться в ту или иную сторону от проектной в пределах 5 % от общей площади Объекта долевого участия, что не повлечет изменения цены договора, определенной в пункте 2.1 настоящего Договора и не является отступлением от условий договора, приведшим к ухудшению качества. При отклонении общей площади Объекта долевого участия более, чем на 5 %, стороны заключают дополнительное соглашение об изменении цены договора в соответствии с фактической общей площадью Объекта долевого участия.
  2. 1.4. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

-разрешение на строительство № Ru 54303000-191-2015 от 26.06.2015 года.

-разрешение на строительство № Ru 54303000-191-и -2015 от 20.08.2015 года.

-разрешение на строительство № Ru 54303000-191-и1 -2015 от 27.10.2015 года.

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности на земельный участок, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права АЖ 168209 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.09.2015 года сделана запись регистрации № 54-54/001-54/001/254/2015-270/1.

- в соответствии со ст. 3.1. ФЗ № 214 застройщик производит обязательные отчисления в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

- земельный участок 54:35:083165:144 находится в залоге у Участников долевого строительства до момента передачи объекта по акту приема-передачи.

- и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

1.5.Застройщик опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ в сети Интернет по адресу www.kmsstroi.ru/ (проектная декларация № 40).

1.6. Срок ввода дома в эксплуатацию Застройщиком - IV кв.2018г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства установлен в течение трех месяцев с момента получения разрешения о вводе жилого дома в эксплуатацию.

1.7.Застройщик имеет право на досрочное получение разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, указанного в п. 1.1 Договора, и связанную с этим досрочную передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2 настоящего Договора.

1.8 Материал наружных стен многоквартирного дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, состоит из керамического кирпича толщиной 250 мм на цементно-песчаном растворе с эффективным утеплением. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные безбалочные, толщиной 200 мм. Энергетическая эффективность класса «В». Сейсмостойкость – 6 баллов.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

* 1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, для строительства Объекта долевого строительства **составляет 00,00** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей. Денежные средства зачисляются на расчетный счет Застройщика.
  2. Цена договора, указанная в п. 2.1 Договора, остается неизменной при условии ее полной оплаты Участником долевого строительства в срок до 00.00.2019г.
  3. Первый платеж составляет 00,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей и вносится в течение трех дней с момента государственной регистрации договора в органах государственной регистрации, **но не позднее 00.00.2018 года.** При этом**:**

2.3.1.В случае не внесения первого платежа (не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика) **в срок до 00.00.2018 года** Участник долевого строительства обязуется уплатить **неустойку в размере 0,07 %** от цены договора,указанной в п.2.1. настоящего Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства по внесению денежных средств.

2.3.2.При неисполнении Участником долевого строительства обязанности по внесению первого платежа, более чем на два месяца **Застройщик расторгает** настоящий Договор **в одностороннем порядке** и имеет право потребовать уплаты неустойки с Участника долевого строительства.

2.3.3.Оставшиеся денежные средства вносятся Участником долевого строительства по следующему графику:

* 1. Согласование возможности изменения цены договора:

При нарушении графика платежей предусмотренный п.2.3.3. Участник долевого строительства оплачивает штраф на неоплаченную сумму из расчета 12% годовых.

При несвоевременной оплате Участником долевого строительства оставшегося платежа, указанного в п.2.3.3. в срок, указанный в п.2.2.Договора, Участник долевого строительства имеет право оплатить оставшуюся часть цены договора в срок до «00» января 2019 г. При этом на неоплаченную часть цены договора начисляются 12% годовых по день фактической оплаты. Заключения дополнительного соглашения об изменении цены договора в этом случае не требуется.

2.5. Стороны обязуются **не позднее 3 рабочих дней** с момента подписания договора осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора, **но не позднее 00.00.2017 года.**

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1 Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется после сдачи жилого дома в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства в полном объеме всех обязательств по настоящему договору.

3.2 Передача Объекта долевого строительства оформляется двухсторонним актом, который вместе с настоящим договором является основанием для последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органах государственной регистрации. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

3.3 После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. Допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 ФЗ № 214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении срок, но не позднее семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.4 При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.1.6. настоящего Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного сообщением для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

3.5 Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии «под самоотделку», которое включает: Полы– выравнивающая цементно-песчаная стяжка. Стены, перегородки (кирпич, сибит), откосы – улучшенная штукатурка, бетонная поверхность (без шпатлевки). Окна пластиковые. Двери – входной дверной блок (остальные не устанавливаются). Сантехнические работы: системы отопления, монтаж стояков системы холодного и горячего водоснабжения – 100%; стояки канализации и разводка канализации до туалетных комнат. Установка сантехнического оборудования (унитаз, раковины, смесители, разводка холодной и горячей воды и.т.д.) участник долевого строительства производит за свой счет. Электромонтажные работы: электротехническая разводка без светотехнических приборов. Система пожарной сигнализации, вентиляция. Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов, установка межкомнатных, санузловых, кухонных дверей) Участник долевого строительства производит за свой счет. Кроме того Участник долевого строительства своими силами и за свой счет устанавливает унитаз, мойку, смесители, осуществляет установку телефона, радиоприемники УКВ. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью организации смонтировавшей данное оборудование и плата за его размещение с Участника долевого строительства в жилом доме, указанного в п.1.2. настоящего договора в дальнейшем не предусмотрена.

3.6 Обслуживание и ремонт переданного Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением единых норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством.

3.7 Участник долевого строительства имеет право производить перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства только с предварительного согласия Застройщика и проектной организации, разработавшей проект жилого дома. Перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется производить в полном соответствии с постановлением Мэрии города Новосибирска от 15.06.2006 № 690 «Об утверждении порядка получения документа о согласовании или отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения».

Участник долевого строительства обязуется обеспечивать сохранность своего Объекта долевого строительства после сдачи жилого дома в эксплуатацию.

3.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на оказание услуг по управлению, содержанию и текущему ремонту жилого дома управляющей организацией, созданной Застройщиком, которая примет в управление указанный в п. 1.1 настоящего договора жилой дом.

3.9.После сдачи жилого дома в эксплуатацию и до подписания акта приема передачи по Объекту долевого строительства, указанному в п.1.1. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется производить оплату, по управлению, содержанию жилого дома, а также коммунальные услуги Объекта долевого строительства по настоящему договору (теплоэнергию, элетроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, отопление).

3.10. В состав общего имущества жилого дома входят все нежилые помещения, за исключением помещений общественного назначения, трансформаторной подстанции. Установленное оборудование связи (в т.ч. линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью ОАО междугородной и международной электрической связи «Ростелеком». В состав общего имущества жилого дома входят лестничные клетки, технический этаж, земельный участок, чердак, машинные помещения лифтов, техническое подполье.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа 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.
3. В случае просрочки внесения Участником долевого строительства платежа на срок более трех месяцев, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.
4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300, если Участник долевого строительства юридическое лицо (1/150 если физическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены договора за каждый день просрочки.
5. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора уведомив об этом Застройщика. В этом случае Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также выплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

4.6.Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, при этом сумма взноса, полученная на момент расторжения, возвращается Застройщиком в срок не более одного месяца после совместной продажи Объекта долевого строительства.

4.7.В случае уклонения одной из сторон от государственной регистрации настоящего договора другая сторона вправе направить претензию с требованием осуществить действия, направленные на регистрацию настоящего договора не позднее 3-х рабочих дней с момента получения претензии. В случае дальнейшего уклонения от регистрации настоящего договора виновная сторона выплачивает другой стороне проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки, от цены договора за каждый день просрочки срока регистрации, установленного в претензии.

4.8 Стороны освобождаются от ответственности, если ненадлежащее исполнение обязательств вызвано действиями стихийного характера (наводнение, землетрясение) и другими обстоятельствами непреодолимой силы.

4.9 Нарушение регистрирующим органом установленных сроков совершения регистрационных действий не является основанием для корректировки сроков, предусмотренных настоящим договором, а также основанием для освобождения сторон от ответственности за их нарушение.

**5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон либо в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.
2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается до подписания сторонами передаточного акта после уплаты Застройщику цены договора только с согласия Застройщика.
3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только с согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

5.4 Уступка прав по настоящему договору должна быть совершена в письменной форме, путем подписания трехстороннего соглашения с участием Застройщика, Участника долевого строительства и Правопреемника. Заключение соглашение об уступке права позднее 20 дней до ввода Объекта в эксплуатацию не допускается. Составление и подписание соглашения об уступке права требования осуществляется Застройщиком возмездно, составляет 10 000,00 (десять тысяч) рублей и вносится в кассу Застройщика Участником долевого строительства.

1. Если по окончании строительства сумма фактических затрат на строительство окажется меньше установленной цены договора, то сумма экономии зачисляется в оплату услуг Застройщика.
2. Застройщик гарантирует, что указанный в п.1.2. настоящего договора Объект долевого строительства не обременен правами третьих лиц, т.е. не продан, не заложен, в споре и под арестом не состоит.

5.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудование – три года.

1. Споры по настоящему договору рассматриваются в суде по подсудности. До обращения в суд сторона настоящего договора обязана направить другой стороне письменную претензию, которая должна быть рассмотрена в срок не более 10 рабочих дней.
2. Настоящий договор (соглашение о переуступке по нему) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п.3 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).

5.10 В порядке п.2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ стороны устанавливают, что условия настоящего договора распространяются на отношения сторон, возникшие с момента подписания договора.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»**  ООО «КМС»  ИНН 5433120579  Юридический адрес: 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, ФГБНУ СибНИИ кормов, помещение № 28 (к.151)  Почтовый адрес: 630112 г. Новосибирск,  ул.Державина, дом 73  Получатель: ООО «КМС»  ИНН 5433120579 КПП 543301001  Ф-л Банка ГПБ (АО) «Западно-Сибирский»  к/с 30101810400000000783  р/сч 40702810800290000164  БИК 045004783  Тел 208-21-22, 208-20-41  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.П. Плахотников | **«Участник долевого строительства»**  ФИО  Дата рождения  Паспорт:  Регистрация  тел.  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |