

Договор № ___/___/ Коч.2
участия в долевом строительстве

город Великий Новгород, _____ две тысячи восемнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Глория», зарегистрированное в едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1025300786279, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Соловьева Сергея Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и 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 года № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. «Застройщик» обязуется своими силами и с привлечением других лиц (подрядчиков), в соответствии с проектной документацией, построить многоквартирный жилой дом с количеством этажей одиннадцать, общей площадью многоквартирного дома 11335,1 кв.м., материал наружных стен - кирпич, поэтажные перекрытия - сборные ж/б плиты, класс энергоэффективности – «А», сейсмостойкость – 5 баллов шкалы MSK-64 (умеренно опасная сейсмичность) Великий Новгород не входит в список населённых пунктов РФ расположенных в сейсмических районах, расположенный по адресу: ул. Кочетова, позиция 2, 14 квартал Великого Новгорода, на земельном участке с кадастровым номером 53:23:8101400:2696 площадью 8437 кв.м., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, передать «Участнику долевого строительства» определенный настоящим Договором объект долевого строительства, входящий в состав многоквартирного жилого дома, а «Участник долевого строительства» обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность объект долевого строительства

1.2. «Застройщик» осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

- Разрешения на строительство № 53-RU53301000-101-2017 от 29.12.2017 года, выданного Администрацией Великого Новгорода сроком действия до 29.05.2020 года.

- Земельный участок с кадастровым номером 53:23:8101400:2696 принадлежит ООО «Глория» на праве собственности № 53:23:8101400:2696-53/036/2018-2 от 30.01.2018г. Ограничения (обременения) права собственности не зарегистрированы.

- Проектной декларации, размещенной в сети «Интернет» на сайте www.ngloriya.su 21.03.2018г.

1.3. «Участник долевого строительства» ознакомлен с проектной декларацией.

1.4. Объектом долевого строительства является: двухкомнатная квартира № ___ проектной общей площадью без учёта лоджии _____ кв.м., проектной общей площадью с учётом лоджии _____ кв.м., проектной жилой площадью _____ кв.м., проектной площадью кухни _____ кв.м., проектной площадью санузла _____ кв.м., проектной площадью лоджии _____ кв.м., проектной площадью прихожей _____ кв.м., расположенная в подъезде № ___ на ___-м этаже десятиэтажного жилого дома по адресу: Великий Новгород, ул. Кочетова, позиция 2, 14 квартал Великого Новгорода.

Объект долевого строительства передаётся «Участнику долевого строительства» с минимальной отделкой, необходимой для сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, и включает в себя, в соответствии с проектом:

- цементная стяжка пола;
- штукатурка стен;
- установка входной двери в соответствии с проектом;
- установка стояков холодной воды с запорной арматурой и стояков канализации, без разводки по квартире и без установки сантехприборов;

- счетчик учета холодной воды;
- разводка электрической сети в соответствии с проектом, установка электрофурнитуры;
- окна, лоджии остекление в соответствии с проектом;
- двухконтурный котел в соответствии с проектом;
- газовая плита;
- радиаторы отопления;
- счётчик газа.

Характеристика и расположение объекта долевого строительства указаны на плане создаваемого объекта (Приложение № 1, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора). Указанные площади являются проектными. После сдачи дома в эксплуатацию многоквартирного дома площади уточняются по замерам кадастрового инженера.

1.5. «Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора, и после получения «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, принять объект долевого строительства в собственность.

1.6. «Застройщик» обязуется ввести многоквартирный жилой дом в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства, согласно требованиям технических и градостроительных регламентов, не позднее II квартала 2020 года, и в течение 30 рабочих дней после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства «Участнику долевого строительства».

1.7. После завершения строительства многоквартирного жилого дома и выполнения «Участником долевого строительства» всех условий настоящего Договора, последний получает объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4. настоящего Договора, по Передаточному акту для оформления в собственность.

1.8. Проектная площадь объекта долевого строительства, указанная в пункте 1.4 настоящего Договора, уточняется после завершения строительства многоквартирного жилого дома по результатам обмеров, произведенных органами и организациями технической инвентаризации, а также кадастровым инженером.

1.9. Право собственности на объект долевого строительства и общее имущество дома (пропорционально площади занимаемого помещения), возникает у «Участника долевого строительства» с момента государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. «Участник долевого строительства» самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства.

1.10. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность соответствующих специализированных организаций (сетевых, ресурсоснабжающих), либо в муниципальную собственность городского округа Великий Новгород. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных лиц принять сети в собственность) внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта как общее имущество в рамках статьи 36 ЖК РФ и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ).

1.11. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства (наряду с залогом земельного участка) осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

2. Срок и порядок выплаты денежных средств.

2.1. На момент подписания настоящего договора стоимость объекта долевого строительства составляет _____ () рублей.

В результате управления инвестиционным процессом у Застройщика может образоваться

экономия, которая рассчитывается после окончания инвестиционного цикла. Указанная экономия определяется как разница между Ценой Договора (с учетом активов, полученных за счет этих денежных средств) и суммой фактических затрат на реализацию инвестиционного проекта (в расчете на оплачиваемую Участником долевого строительства площадь), сформированной после завершения строительства. Образовавшаяся экономия остается в распоряжении Застройщика, является оплатой услуг Застройщика.

2.2. Расчет «Участника долевого строительства» с «Застройщиком» производится в следующем порядке:

Обязательства «Участника долевого строительства» по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на расчетный счет или в кассу «Застройщика» в установленный Договором срок.

2.3. Размер денежных средств, подлежащих оплате «Участником долевого строительства» для создания объекта долевого строительства, определенный в пункте 2.1. настоящего Договора, может быть изменен по соглашению сторон при отказе «Участника долевого строительства» от отделочных работ и в случае, предусмотренном пунктом 2.4. настоящего Договора.

2.4. Если общая площадь объекта долевого строительства, передаваемого «Участнику долевого строительства», после обмеров органами технической инвентаризации будет больше или меньше чем на 5 % от общей площади объекта, указанной в пункте 1.4. настоящего Договора, то «Стороны» производят взаиморасчеты в срок до подписания Передаточного акта объекта долевого строительства в собственность, применив к стоимости объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, коэффициент, равный отношению фактической общей площади к проектной общей площади объекта долевого строительства.

Изменение стоимости объекта долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

Отклонение общей площади объекта долевого строительства от проектной в сторону уменьшения или увеличения до 5 %, не является основанием для перерасчета стоимости объекта долевого строительства.

Уменьшение площади объекта долевого строительства в связи с произведенными «Участником долевого строительства» работами по внутренней отделке и перепланировки не является ухудшающей характеристикой и не влечет изменения стоимости объекта долевого строительства по настоящему Договору.

2.5. «Стороны» допускают отклонение общей площади объекта долевого строительства от проектной на 5% (Пять процентов).

3. Гарантии качества.

3.1. «Застройщик» обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов.

3.2. «Стороны» признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества многоквартирного дома в целом.

3.3. Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и составляет для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, - пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого

строительства, устанавливается в размере три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

4. Обязанности «Сторон».

4.1. «Застройщик» обязуется:

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

4.1.2. Предоставлять по требованию «Участника долевого строительства» всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. настоящего Договора в срок, установленный пунктом 1.6. настоящего Договора, по Передаточному акту в собственность.

4.1.4. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и права собственности «Участника долевого строительства» на объект долевого строительства, а также права собственности на имущество многоквартирного жилого дома.

4.1.5. Передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства, соответствующий по качеству, требованиям технических и градостроительных норм, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. В случае если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, либо многоквартирный жилой дом будет введен досрочно, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения срока ввода, установленного настоящим Договором, направляет «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

4.1.7. В случае, если «Участник долевого строительства» является представителем мало-мобильных групп населения, «Застройщик» в период строительства обязуется за свой счет привести Объект долевого строительства в соответствие нормам и правилам, предусмотренным для проживания указанных граждан, а именно: осуществить проектные, демонтажные и строительные работы, связанные с расширением проемов и обустройством санузла.

4.2. «Участник долевого строительства» обязуется:

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

4.2.2. В срок, установленный настоящим Договором, принять по Передаточному акту в собственность объект долевого строительства от «Застройщика».

В случае неявки «Участника долевого строительства» в срок, согласованный «Сторонами» для подписания Передаточного акта объекта долевого строительства, «Застройщик» повторно в письменном виде уведомляет «Участника долевого строительства» по адресу, указанному в Договоре, о необходимости явки для подписания Передаточного акта.

В случае неявки «Участника долевого строительства» в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления для подписания Передаточного акта, объект долевого строительства признается принятым «Участником долевого строительства» без претензий на 30 день со дня получения уведомления о необходимости принятия объекта долевого строительства по Передаточному акту, о чем «Застройщик» составляет односторонний Акт. При этом обязательства по расходам на содержание объекта долевого строительства, риск случайной его

гибели или порчи, а также общего имущества многоквартирного жилого дома признаются перешедшими к «Участнику долевого строительства», а «Застройщик» освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.2.3. С момента подписания акта приема-передачи нести расходы по содержанию объекта долевого строительства и общего имущества дома (пропорционально площади занимаемого помещения), оплате коммунальных услуг. Оплата осуществляется на основании выставляемого Управляющей компанией счета-извещения.

4.2.4. Согласовать с «Застройщиком» уступку права требования объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу.

4.2.5. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новгородской области.

4.2.6. «Стороны» договорились, что если «Застройщик» введет жилой дом в эксплуатацию до срока, установленного настоящим Договором, «Участник долевого строительства» обязуется внести всю сумму, предусмотренную Договором, до дня передачи ему квартиры 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, несет ответственность 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 года № 214-ФЗ.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, «Застройщик» вправе взыскать с «Участника долевого строительства» неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Обязанность «Участника долевого строительства» по оплате указанной пени наступает не ранее предъявления «Застройщиком» соответствующего требования о ее взыскании.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства, «Участник долевого строительства» вправе требовать оплаты «Застройщиком» неустойки (пени) в размере одной стопятидесятой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

Обязанность «Застройщика» по оплате указанной пени наступает не ранее предъявления «Участником долевого строительства» соответствующего требования о ее взыскании.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

5.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы «Стороны» понимают: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение «Сторон» по сравнению с моментом заключения Договора.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, «Стороны» освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств.

6. Уступка прав по Договору.

6.1. «Участник долевого строительства» вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после оплаты им цены Договора. О переходе прав по настоящему Договору «Участник долевого строительства» обязан в письменной форме уведомить «Застройщика» в 5-ти дневный срок со дня совершения сделки.

6.2. Уступка «Участником долевого строительства» прав по Договору допускается с

момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания «Сторонами» Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

7. Прочие условия.

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи «Участнику долевого строительства» несет «Застройщик».

7.2. В случае смерти «Участника долевого строительства» его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам «Участника долевого строительства».

7.3. Споры, возникшие между «Сторонами», решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8. Особые условия.

8.1. «Участник долевого строительства» дает согласие «Застройщику»:

- в соответствии с п.1 ст. 13 ФЗ «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 года № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ, на замену входящего в предмет залога права аренды земельного участка (п. 1.2. настоящего Договора) в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, отведенного для строительства объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка (п.1.2. настоящего Договора);

- на передачу права аренды земельного участка в залог «Участникам долевого строительства» иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего Договора;

- на обработку персональных данных «Участника долевого строительства» в рамках данного Договора.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его заключения и действует до полного исполнения «Сторонами» всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению «Сторон». Изменения, касающиеся данного Договора, оформляются путем подписания «Сторонами» соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации.

9.3. Систематическое нарушение «Участником долевого строительства» сроков внесения платежей по настоящему Договору, а именно:

- в случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа - просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

- в случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем внесения платежей в предусмотренный договором период - нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, - является основанием для отказа «Застройщика» от исполнения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством. При этом денежные средства возвращаются «Участнику долевого строительства» в течение 3-х месяцев со дня расторжения настоящего Договора.

- в случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться «Участником долевого строительства» путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа «Застройщика» от исполнения договора.

«Застройщик» вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме «Участнику долевого строительства».

При неисполнении «Участником долевого строительства» такого требования и при наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником долевого строительства» предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования, а также при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника долевого строительства» от его получения или в связи с отсутствием «Участника долевого строительства» по указанному в настоящем договоре адресу «Застройщик» имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.4. В случае нарушения «Застройщиком» принятых на себя обязательств «Участник долевого строительства» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном 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 года № 214-ФЗ, «Застройщик» обязуется возвратить в полном объеме денежные средства «Участника долевого строительства» путем перечисления их на счет «Участника долевого строительства».

9.5. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником долевого строительства» и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, «Участник долевого строительства» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых находится у «Застройщика», один у «Участника долевого строительства» и один для хранения в органе государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Приложение:

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 - План создаваемого объекта долевого строительства – Квартира.
«Участник долевого строительства» с проектом ознакомлен: _____

Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик ООО «Глория»

Россия, 173016, Новгородская обл., Великий Новгород,
ул. Менделеева, 16 ИНН 5321072550 р/сч. 40702810736000408801 Санкт-Петербургский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург БИК 044030920, к/сч. 30101810000000000920 Код по ОКПО 52049493, код по ОКОНХ 61110, КПП 532101001 ОГРН 1025300786279 Тел. (8-8162) 67-86-90, 62-38-00 (отдел продаж), 61-76-26 (юридический отдел).

Директор _____ **С.Д. Соловьев**

«Участник долевого строительства»
