

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_**

город \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирская Сервисная Компания»**, именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, с одной стороны, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Банк**» в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, и гр. РФ: \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом** – «\_\_\_\_\_» (строительный адрес), строительство которого ведет Застройщик на земельном участке, отведенном Застройщику, согласно Договору \_\_\_\_\_ земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_ заключенным с \_\_\_\_\_.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (далее - **Объект**).

Объект будет находиться в Доме, и имеет следующие характеристики:

№ Объекта (строительный адрес)	-
Кол-во комнат	-
Площадь комнаты с условным номером 1, кв.м.	-
Площадь комнаты с условным номером 2, кв.м.	Если есть, если нет – исключить строку
Площадь комнаты с условным номером 3, кв.м.	Если есть, если нет – исключить строку
Площадь коридора, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	Если есть, если нет – исключить строку
Площадь балкона, кв.м.	Если есть, если нет – исключить строку
Площадь санитарного узла, кв.м.	(туалет+ванна)
Общая проектная площадь, кв. м	(Указывается S с коэф. 1)
Общая проектная площадь квартиры без учета лоджий балконов, кв.м.	(Указывается S с коэф. 0)
Расчетная проектная площадь квартиры с учетом коэффициентов от площади лоджий (0,5) балконов (0,3), кв.м.	
Этаж	-
Подъезд	-
Секция	-

Номер Объекта является условным и подлежит уточнению после выдачи технического паспорта на Дом.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо – **Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирская Сервисная Компания»**, осуществляющее строительство Дома по указанному выше адресу.

1.1.4. **Участник долевого строительства** - физическое (-ие) лицо (-а), являющееся (-и) инвестором (-ами), осуществляющее (-ие) по настоящему Договору доленое финансирование строительства Объекта за счет собственных и кредитных (заемных) средств.

1.1.5. **Банк** – кредитное учреждение - \_\_\_\_\_ предоставляющее Участнику кредитные средства для оплаты долевого участия в финансировании строительства Дома.

1.1.6. В п. 4.3 Договора содержатся положения, исполненные в рукописном варианте (заполненные Банком), имеющие одинаковую юридическую силу, наряду с печатным текстом Договора. Указанные положения являются неотъемлемой частью Договора и не ущемляют права и интересы Сторон Договора, что удостоверено подписью каждой из Сторон Договора.

## 2. Юридические основания к заключению договора

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным Законом РФ от 30 декабря 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»;
- Разрешением на строительство № гп \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.
- Договором аренды земельного участка, выделенного Застройщику для строительства № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.
- Договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Способом обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору является договор, указанный в настоящем пункте страхования.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о застройщике и информацию, о проекте строительства и определяющая объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в ней, в установленном действующим законодательстве порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, опубликована и размещена в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте <http://zssk.ooo/> Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

## 3. Предмет договора

3.1. Предметом настоящего Договора является:

- 3.1.1. доленое участие в финансировании строительства Дома согласно п. 1.1.1. Договора, в размере, установленном настоящим Договором;
- 3.1.2. строительство, и возмещение затрат на такое строительство Застройщиком Дома в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц;
- 3.1.3. получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома;
- 3.1.4. передача Застройщиком соответствующего Объекта в этом Доме Участнику;

3.1.5. принятие Участником, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, определенный в Договоре Объект.

#### 4. Стоимость и порядок расчетов

4.1. Стоимость Объекта (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ 00 копеек.

- \_\_\_\_\_ рублей - Участник оплачивает до \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_ рублей – Участник оплачивает до \_\_\_\_\_, но не позднее ввода жилого дома в эксплуатацию.

4.1.1. Денежные средства, уплачиваемые участником долевого строительства по договору, подлежат использованию застройщиком только в следующих целях:

1) строительство (создание) одного многоквартирного дома, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) строительство (создание) нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

3) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

4) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

5) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

6) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

7) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство жилья экономического класса по указанному договору осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства;

8) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств застройщика по этому договору, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона № 214-ФЗ. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов

недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о развитии застроенной территории;

9) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договора о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления и исполнением обязательств застройщика по таким договорам, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этими договорами, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона № 214-ФЗ. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с договором о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договором о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договором о комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления;

10) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона № 214-ФЗ. При этом указанное возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в границах такой территории;

11) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

12) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, с учетом требований статьи 18.1 настоящего Федерального закона № 214-ФЗ. При этом такое возмещение осуществляется пропорционально доле общей площади многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в общей площади всех объектов недвижимости, на строительство (создание) которых предоставлены такие целевые кредиты;

13) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется на основании расчетов, порядок которых утверждается внутренними документами Застройщика.

Все денежные суммы, в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях и в безналичной форме.

4.2. Участник вкладывает в строительство жилого дома денежные средства в размере стоимости Объекта, и обязуется вносить платежи по настоящему Договору согласно п. 4.1 Договора на расчетный счет Застройщика.

4.3. Участник, в счет оплаты стоимости Объекта, вносит собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей, что составляет \_\_\_\_\_% от стоимости Объекта, кредитные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ рублей предоставляемые ему согласно кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), заключенному в городе \_\_\_\_\_ между Участником и

Банком, в соответствии с которым Банк предоставляет Участнику кредит в сумме \_\_\_\_\_ рублей, с уплатой процентов за пользование в размере \_\_\_\_\_% (\_\_\_\_\_) процентов годовых, сроком с момента (даты) выдачи кредита на \_\_\_\_\_ месяцев, не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения копий документов подтверждающих внесение Заемщиком/Участником в соответствии с настоящим Договором собственных денежных средств в оплату Стоимости Объекта, а Заемщик/Участник обязуются вернуть кредит в сроки, предусмотренные Кредитным договором и уплачивать проценты за пользование кредитными средствами в порядке и на условиях, предусмотренных Кредитным договором.

4.4. В соответствии со ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объекта, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

До государственной регистрации права собственности на Объект и передачи его в залог Банку, в обеспечение обязанностей по Кредитному договору, Участник закладывает Банку имущественные права, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. Залогодержателем по данному залогу является Банк.

4.5. Стоимость Объекта, указанная в п.4.1. настоящего Договора, остается неизменной в течение срока его действия, за исключением случаев:

4.5.1. изменения элементов затрат на строительство жилого дома на основании решений органов государственной власти и органов местного самоуправления;

4.5.2. при внесении существенных изменений в техническую документацию (проект, смету) и при необходимости выполнения в связи с этим дополнительных работ, не предусмотренных технической документацией, выявленных в ходе строительства;

4.5.3. если по результатам обмера БТИ общая площадь (с учётом лоджий, балконов, веранд, террас) введенного в эксплуатацию Объекта будет отличаться от соответствующей площади, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора менее чем на  $\pm 5\%$ , то стоимость Объекта не подлежит изменению.

В случае отклонения в сторону уменьшения фактической общей площади (с учётом лоджий, балконов, веранд, террас) Объекта более чем на 5% от соответствующей общей площади Объекта, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора, Участнику возвращается разница между стоимостью Объекта, указанного в п. 4.1., уменьшенной на 5%, и фактической стоимостью Объекта, определяемой по формуле:

$$ФС = ФОП \times (РИ : ОПК),$$

где ФС – фактическая стоимость Объекта, ФОП – фактическая расчетная общая площадь Объекта (с учётом лоджий, балконов, веранд, террас), РИ – стоимость Объекта согласно п. 4.1. настоящего договора, ОПК – общая расчетная площадь Объекта (с учётом лоджий, балконов, веранд, террас), указанная в п. 1.1.2. настоящего Договора.

В случае отклонения в сторону увеличения фактической общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов, веранд, террас) более чем на 5% от соответствующей общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора, Участник вносит Застройщику разницу между фактической стоимостью Объекта, определяемой по вышеуказанной формуле, и стоимостью Объекта указанной в п. 4.1. настоящего Договора, увеличенной на 5%.

В случае отклонения в сторону уменьшения фактической общей площади Объекта (с учетом лоджий, балконов, веранд, террас) более чем на 5% от соответствующей общей площади Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора, порядок уплаты Участнику денежных средств следующий:

1. Участник долевого строительства простым письменным заявлением обращается к застройщику в течение, но не позднее 6 (шести) месяцев после подписания акта приема-

передачи Объекта. К заявлению в **ОБЯЗАТЕЛЬНОМ** порядке прикладываются банковские реквизиты Участника строительства для перечисления денежных средств.

2. На основании данных Технического паспорта на дом (Застройщик заказывает самостоятельно) Застройщик подготавливает соглашение об урегулировании спора и после подписания Сторонами в течение 30 (тридцати) календарных дней перечисляет сумму равную стоимости недостающей площади Объекта.

3. Не допускается денежное возмещение за недостающую площадь Объекта в случае если к моменту обращения участник долевого строительства выполнил в Объекте перепланировку / ремонт / чистовую (черновую) отделку, что привело или могло привести к изменению площади Объекта после подписания акта приема-передачи.

4. В случае если площадь Объекта изменилась в сторону увеличения относительно договорной, Застройщик направляет участнику долевого строительства уведомление о необходимости в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения письма оплатить стоимость излишне переданных /построенных квадратных метров. В уведомлении содержится сумма подлежащая доплате и реквизиты для перечисления.

4.6. Участник имеет право исполнить свои обязательства по пункту 4.2. настоящего Договора досрочно, но не ранее даты государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой внесения Участником средств в счет оплаты участия в долевом строительстве является дата фактического поступления денежных средств на счета Застройщика.

## 5. Обязанности Застройщика

5.1. Застройщик объединяет денежные средства, полученные от Участника, с денежными средствами других Участников, привлеченных Застройщиком, и направляет их на строительство Дома указанного в п.1.1.1 настоящего Договора.

Застройщик координирует деятельность лиц, привлеченных им как к финансированию, так и к строительству Дома, контролирует целевое использование денежных средств, направляемых на строительство указанного объекта, ведет бухгалтерский учет привлеченных денежных средств и учет расчетов с участниками строительства, обеспечивает своевременное финансирование строительства с целью завершения строительства Дома в сроки установленные настоящим договором.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. Не позднее (\_\_\_\_\_ указывается квартал) года передать Участнику Объект, указанный в п. 1.1.2. настоящего договора, при условии полной и своевременной оплаты цены договора.

При этом Застройщик вправе исполнить свои обязательства перед Участником по окончании строительства и передаче Объекта, указанного в п. 1.1.2. настоящего договора, досрочно.

Вместе с этим, Застройщик оставляет за собой право не передавать Объект по акту приема-передачи до полного исполнения Участником обязательств по оплате цены договора.

5.3. В случае досрочного окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Дома, передача Объекта может быть осуществлена ранее сроков, указанных в п. 5.2. настоящего договора.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в РосРеестре.

5.4. Застройщик обязуется построить Дом в соответствии с проектной документацией. Передать Участнику Объект в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору (Перечень работ).

5.5. После ввода Дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору Застройщик обязуется передать Участнику Объект в порядке, определенном Договором.

При этом Застройщик уведомляет Участника об окончании строительства Дома и необходимости приёма-передачи объекта долевого строительства (Объект) по акту.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект непригодным для использования, по требованию Участника Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и сроках устранения таких недостатков.

5.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, земельный участок, предоставленный под строительство Дома, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадями. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.7. Застройщик обязуется использовать денежные средства Участников по целевому назначению, а также обеспечивает качество строительных работ в соответствии с проектом.

Гарантийный срок переданного Участнику Объекта составляет пять лет. На технологическое и инженерное оборудование Объекта, в том числе: счётчики учёта электрической, тепловой энергии, газа, воды и прочие - гарантийный срок устанавливается согласно гарантийного срока завода изготовителя, но не более 3 (трех) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

Строительные дефекты, допущенные Застройщиком и выявленные при передаче Объекта и в период гарантийного срока, установленного настоящим Договором, подлежат устранению Застройщиком за свой счёт в разумный срок.

Участник или обслуживающая организация в период гарантийного срока несут самостоятельно и за свой счёт бремя устранения всех неисправностей и ремонтов, вызванных ненадлежащей эксплуатацией Объекта, инженерных систем, оборудования и общего имущества дома.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.7.1. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

5.7.2. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.8. В соответствии со статьей 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г., стороны установили, что в случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Для компенсации затрат Участник обязан предоставить следующие документы:

- Заявление об оплате расходов по устранению недостатков;
- Двухсторонний Акт осмотра Объекта, устанавливающий наличие недостатков либо заключение независимого эксперта;
- Документы, подтверждающие сумму расходов понесенных Участником на устранение недостатков (Счета, договоры, акты и пр.);
- банковские реквизиты Участника для перечисления сумм расходов;
- копию ИНН Участника.

При отсутствии разногласий относительно недостатков или размера понесенных расходов, Застройщик оплачивает стоимость расходов, в течение 30 календарных дней со дня предоставления вышеуказанных документов, путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника.

5.9. Не позднее 10 дней с момента получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик передает полученное разрешение или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, для регистрации права собственности Участников на Объект.

5.10. Исполнение обязательств Застройщика перед Участником в части возврата денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных настоящим Договором, либо уплаты Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств - обеспечивается залогом земельного участка находящегося у Застройщика на праве аренды / праве собственности строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Дома.

## 6. Обязанности Участника



6.1. Участник обязан:

6.1.1. зарегистрировать настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в срок до \_\_\_\_\_ года.

6.1.2. своевременно осуществить платежи согласно условиям пункта 4.1, 4.2, 4.3 настоящего Договора;

6.1.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение **семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения.

При уклонении Участника от принятия Объекта в сроки, указанные в направляемом ему Застройщиком сообщении о завершении строительства Дома, или при немотивированном отказе Участника от принятия Объекта, Застройщик после получения сообщения от оператора почтовой связи о вручении сообщения Участнику о завершении строительства Дома, либо сообщения, что заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу; либо вручено участнику лично под расписку, **вправе составить** односторонний акт о передаче объекта недвижимости. При этом риск случайной гибели Объекта переходит к Участнику со дня составления и подписания одностороннего акта.

Не подписание Участником акта приёма-передачи Объекта без предоставления мотивированного отказа от его подписания в указанный срок, считается немотивированным отказом.

Мотивированным отказом от подписания акта приема-передачи объекта строительства будет считаться отказ, **составленный** в течение семи рабочих дней после получения сообщения застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, **участником** в письменной форме, официально направленный (почтой, наручно) и полученный Застройщиком, в котором будут отражены недостатки свидетельствующие об ухудшении качества объекта, которые делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, а именно для проживания в нем участников строительства.

6.1.4. с момента подписания акта приёма-передачи Объекта нести риск его случайной гибели или повреждения;

6.1.5. в течение трёх рабочих дней, с момента подписания акта приёма-передачи Объекта, подать заявку в органы технической инвентаризации для оформления технического паспорта Объекта;

6.1.6. нести затраты, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, оформлением технического паспорта, технического плана, кадастрового паспорта Объекта, а также нести расходы по государственной регистрации оформления права собственности на Объект;

6.1.7. в течение 30 календарных дней после подписания акта приёма-передачи Объекта зарегистрировать право собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.8. после подписания акта приема-передачи Объекта, Участник самостоятельно несет расходы по управлению Домом и содержанию Дома и Объекта, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

Сумма указанных расходов не входит в стоимость Объекта, указанной в п. 4.1 настоящего Договора и оплачивается Участником обслуживающей организации отдельно.

6.1.9. не препятствовать Застройщику контролировать выполнение условий настоящего Договора Участником;

6.1.10. информировать Застройщика об изменении места жительства (местонахождения) и (или) своего почтового адреса, а также смерти одного из участников в срок не позднее 5 дней;

6.1.11. письменно уведомлять Застройщика о вновь возникших обязательствах перед третьими лицами в срок не позднее 5 дней;

6.1.12. использовать Объект по его целевому назначению; ознакомится и соблюдать требования инструкции по эксплуатации Объекта в многоквартирном жилом доме, являющейся неотъемлемой частью акта приема-передачи Объекта;

6.1.13. С момента подписания акта приема-передачи Объекта, в период гарантийных обязательств:

- не производить никаких переустройств и перепланировок в Объекте;

- не производить герметизацию (закрытие) проектных вентиляционных отверстий, демонтаж стеновых приточных клапанов;

- в случае затопления, аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба другим помещениям в Доме, как до, так и после регистрации права собственности на Объект) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

6.1.14. После передачи Объекта в случае самовольной перепланировки, Застройщик не несет ответственности за переоборудованные конструкции и инженерные коммуникации (переустройство, перепланировка). Застройщик может являться инициатором проверки Объекта по факту самовольной перепланировки и переустройства.

6.1.15. В процессе гарантийной эксплуатации Застройщик вправе ознакомиться с проектом перепланировки и документами, разрешающими перепланировку.

6.2. Обязательства Участника по настоящему договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.2, 7.8, 7.12 Договора и выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 6.1.3., 6.1.7. Договора.

## 7. Расторжение договора и ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.2 и п. 7.3 настоящего договора, обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, в соответствии с действующим законодательством, за вычетом затрат Застройщика на оплату способа обеспечения исполнения обязательств по договору предусмотренных Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также за вычетом размера государственной пошлины оплаченной Застройщиком для осуществления регистрационных действий связанных с заключением Договора.

Возвращаемая денежная сумма уменьшается на сумму расходов за банковское обслуживание, связанное с возвратом денег и не превышает сумму, перечисленную Участником по настоящему Договору на счета Застройщика.

Возврат денежных сумм при расторжении настоящего Договора производится Застройщиком на счета, указанные в письменном заявлении Участника.

Если письменное заявление Участником не предоставлено и Застройщик не имеет возможности по этой причине в течение соответствующего установленного срока со дня расторжения настоящего Договора вернуть Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Участник должен быть уведомлен Застройщиком.

7.4. В случае нарушения предусмотренного в пункте 5.2.2 настоящего Договора срока передачи Участнику Объекта (с учетом возможных корректировок в соответствии с пунктом 5.3 настоящего Договора), Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством. При этом Участник учитывает правовой статус Застройщика, подписанием настоящего договора дает свое согласие на снижение размера неустойки в соответствии со ст. 333 Гражданского Кодекса РФ.

7.4.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении Участником сроков внесения платежей согласно п.4.2 настоящего Договора в случаях если:

- оплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа и при этом фактическая просрочка платежа составляет более чем 2 (два) месяца;

- оплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, и при этом систематически нарушается Участником сроки внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа составило более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа составила более чем 2 (два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

7.7. При одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, оплаченные Участником в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Возврат денежных сумм при расторжении настоящего Договора производится Застройщиком на счета, указанные в письменном заявлении Участника.

Если письменное заявление Участником не предоставлено и Застройщик не имеет возможности по этой причине в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора вернуть Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренных настоящим Договором, не допускается.

Возвращаемая денежная сумма уменьшается на сумму расходов за банковское обслуживание, связанное с возвратом денег и не превышает сумму, перечисленную Участником по настоящему Договору на счета Застройщика.

В случае превышения суммы неустойки, исчисленной от просроченных платежей и суммы расходов на банковское обслуживание над суммой фактически внесенных

Участником платежей по настоящему Договору, Участник обязан в течение тридцати дней с момента расторжения договора внести на расчетный счет Застройщика указанную сумму такого превышения.

7.8. В случае просрочки исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных пунктом 4.2, Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день подлежащего исполнению обязательства, от просроченного платежа за каждый день просрочки до даты фактического исполнения указанных обязательств, а также возмещения своих затрат, связанных с неисполнением Участником своих обязательств.

7.9. В случае не исполнения Участником своих обязательств, предусмотренных п. 6.1.7. Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника возмещения убытков в соответствии со ст.ст.12, 15 ГК РФ.

7.10. 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.

## 8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые участник не мог ни предвидеть, ни предотвратить (форс-мажор). К таким событиям чрезвычайного характера относятся: аномальные природные явления, такие как: наводнения, землетрясения, ураганы и пр., а также такие как: пожары, забастовки, иные события, не подлежащие контролю Сторон, в т.ч. изменение законодательства РФ и актов государственных органов.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

8.2. Срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы более шести месяцев каждая из сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, направив другой стороне письменное уведомление.

## 9. Разрешение споров между сторонами

9.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются сторонами путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением сторон, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам, спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в суде в соответствии с правилами о подсудности и подсудности действующими в Российской Федерации.

9.3. По вопросам, неурегулированным настоящим Договором, подлежат применению законы и иные правовые акты Российской Федерации, в том числе соответствующие правовые акты, принятые субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления. В случае противоречия условий настоящего Договора положениям законов и иных правовых актов, подлежит применению закон или иной правовой акт.

## 10. Заключительные положения

10.1. Договор признается заключенным (или расторгнутым) с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае неисполнения Участником обязательств, принятых на себя в п.6.1.1. договора Застройщик имеет право заключить на тех же условиях договор долевого участия с другим Участником.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, подписания сторонами акта приема-передачи Объекта и уплаты Участником в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

Прекращение Договора согласно настоящему пункту не влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в пункте 5.7 настоящего Договора.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат, в случаях, предусмотренных законом, государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Участник подписывая настоящий договор дает свое согласие на:

1) проведение Собственником/Застройщиком межевания (раздела) Земельного участка, на котором ведется строительство (создание) Многоквартирного дома, в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации и, как следствие, прекращение права собственности \_\_\_\_\_ (администрации) на Земельный участок в связи с прекращением существования Земельного участка как единого объекта недвижимости;

2) на образование новых земельных участков, с предоставлением Собственнику/Застройщику права самостоятельного согласования (уточнения) местоположения границ и/или площадей новых земельных участков, в т.ч. нового земельного участка под Многоквартирным домом и постановку на кадастровый учет (временный кадастровый учет) вновь сформированных земельных участков в порядке, установленных действующим законодательством Российской Федерации и последующим оформлением права собственности \_\_\_\_\_ (Администрации) и права аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок;

3) на отчуждение Собственником вновь сформированного земельного участка под Многоквартирный дом Застройщику (иному третьему лицу);

4) на изменение предмета залога по Договору участия по итогу реализации п.п. 1-3;

5) на совершение всех действий (включая регистрацию соответствующих изменений в Договор участия), необходимость в которых возникает со стороны Участника долевого строительства в связи с изменением предмета залога по Договору участия, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иным действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Все участники, перечисленные в преамбуле настоящего Договора, несут солидарную ответственность по исполнению условий настоящего договора.

В случае смерти Участника (ов), до подписания акта приёма-передачи Объекта, Объект передаётся наследникам на основании свидетельства о праве на наследство. Наследники возмещают Застройщику затраты связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта с момента ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, до момента подписания акта приёма-передачи Объекта наследникам.

10.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Участник принимает на себя обязательства по обеспечению конфиденциальности полученной информации о деятельности Застройщика и несет ответственность перед Застройщиком за ее разглашение в течение срока действия настоящего Договора и одного года после прекращения его действия.

10.6. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между сторонами теряют силу, если они противоречат настоящему Договору.

10.7. Любая договоренность между Застройщиком и Участником, влекущая за собой новые обстоятельства, которые не вытекают из настоящего Договора, должна быть подтверждена сторонами в форме дополнений или изменений к настоящему Договору. Все изменения и дополнения считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

10.8. Участник имеет право совершить уступку прав по настоящему Договору третьим лицам, до момента подписания сторонами акта приёма-передачи, только с предварительного согласия Застройщика.

10.9. Стороны заявляют, что дееспособности не лишены, на учете и под опекой или попечительством не состоят, заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого договора, не страдают, условия настоящего Договора не являются для них кабальными, стороны не находятся под влиянием обмана, насилия, угрозы с чьей – либо стороны, а также в таком состоянии что вынуждены подписать настоящий Договор вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

10.10. Текст Договора полностью соответствует намерениям сторон.

10.11. Договор составлен и подписан в четырех идентичных экземплярах. Один экземпляр передается в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Ханты-Мансийского автономного округа, второй и третий находятся у Застройщика, четвертый – у Участника. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения к договору:

Приложение №1 - План расположения объекта

Приложение №2 - Перечень отделки

#### 11. Адреса и реквизиты сторон

**Участник:**

Адрес регистрации: г. \_\_\_\_\_

Паспорт: серии \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_.

Условия страхования доведены до сведения \_\_\_\_\_

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирская Сервисная Компания»

Согласовано:

Банк:

Приложение №1  
к договору № \_\_\_\_\_  
долевого участия в  
строительстве  
от \_\_\_\_\_ года

**УТВЕРЖДАЮ:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**План расположения объекта**

Приложение №2  
к договору № \_\_\_\_\_  
долевого участия в строительстве  
от \_\_\_\_\_ года

## **Перечень работ**



АКТ  
ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

город Лангепас

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Западно-Сибирская Сервисная Компания»**, именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны и гр. РФ:

\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

На основании договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г, далее «Договор», Застройщик передал, а Участник принял Объект в виде \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ стоимостью \_\_\_\_\_ рублей, расположенной на \_ этаже, в \_ подъезде, жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_ (строительный адрес), ул. \_\_\_\_\_ (почтовый адрес), именуемое в дальнейшем «Объект».

Участник также принял общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри Объекта, а также иное общее имущество в многоквартирном доме, принадлежащее на праве общей долевой собственности.

Объект передается в степени готовности, включающей выполнение видов работ в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Взаимных претензий друг к другу по вышеуказанному договору у Сторон не имеется.

Электросчётчик № \_\_\_\_\_ показание \_\_\_\_\_

Газовый счётчик \_\_\_\_\_ показание \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>

Счётчик холодного водоснабжения № \_\_\_\_\_ показание \_\_\_\_\_ м<sup>3</sup>

Ключи в комплекте от Объекта \_\_\_\_\_ шт. владельцем Объекта приняты \_\_\_\_\_.

Терморегуляторы в количестве \_\_\_\_\_ приняты Объекта \_\_\_\_\_.

Передаваемый Объект должен использоваться по прямому назначению с соблюдением норм жилищного законодательства, и в соответствии с Приложением №1 к настоящему акту. Участник к качеству выполненных работ претензий не имеет. С момента передачи Объекта Участник несет ответственность за целостность и сохранность инженерных коммуникаций в Квартире, а также несет расходы по оплате коммунальных платежей.

Право собственности на Объект и долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме возникает с момента государственной регистрации права собственности в соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса РФ в РосРеестре.

Настоящий акт составлен в четырех экземплярах: один экземпляр передается в РосРеестр, второй экземпляр находится у Участника, третий и четвертый – у Застройщика.

Адреса и реквизиты сторон:

Участник:

\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: г. \_\_\_\_\_

Паспорт: серии \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_.

Застройщик:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Приложение №1  
к акту приема-передачи по  
договору № \_\_\_\_\_  
долевого участия в  
строительстве  
от \_\_\_\_\_ года

**УТВЕРЖДАЮ:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ИНСТРУКЦИЯ**  
по эксплуатации Объекта в \_\_\_\_\_