

**Договор N 00-00/18**  
**об участии в долевом строительстве жилого дома**

г. Смоленск

00.00. две тысячи восемнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Никольские ворота – 2000»**, ИНН: 6730036219, КПП: 673001001, ОГРН: 1026701445396, дата гос. регистрации 17.01.2000, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства РФ по налогам и сборам по Промышленному району г.Смоленска, адрес места нахождения: Смоленская область, город Смоленск, проспект Гагарина, 19-А, оф.3, в лице генерального директора Шукалова Олега Витальевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик",

и , именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства", заключили настоящий договор, далее именуемый "Договор" о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

1.1 Многоквартирный дом (далее - дом) – 5-ти этажный 40 квартирный жилой дом по адресу: **Смоленская область, Смоленский район, с.п. Козинское, д. Киселевка дом №18** (строительный номер), расположенный на земельном участке площадью 3 631 (три тысячи шестьсот тридцать один) кв. м. с кадастровым № **67:18:0060108:434**, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2 Многоквартирный жилой дом № 18 (строительный номер) будет иметь ориентировочный размер общей площади квартир с учетом лоджий без применения понижающих коэффициентов 2004,05 кв.м., строительный объем здания 2646,0 кв.м.

1.3 Материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, газосиликатные блоки).

Материал перекрытий - сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности «В» (высокий)

Сейсмостойкость – 5 баллов.

1.4 Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Квартира имеет следующие проектные параметры и характеристики:

№ квартиры	
Подъезд	1 (первый)
Этаж	
Количество комнат	
Общая (проектная) площадь (без учета лоджии)	
Площадь лоджии по проекту без учета понижающих коэффициентов	
Полная (расчетная) площадь с учетом лоджии без учета понижающих коэффициентов	
Жилая площадь	

Указанные выше площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных подтвержденных обмерами органа, осуществляющего техническую инвентаризацию при получении разрешения на ввод в эксплуатацию.

В случае возникновения расхождения в сторону уменьшения фактической площади Объекта по сравнению с площадью Объекта (расчетной) менее, чем на 1,5 кв.м. включительно, расчет Застройщиком не осуществляется, а возврат денежных средств не производится.

В случае возникновения расхождений в сторону увеличения фактической площади Объекта по сравнению с площадью Объекта (расчетной) Дольщик при подписании акта приема-передачи Объекта вносит доплату за дополнительные площади исходя из стоимости квадратного метра Объекта, но не более 5% от полной (расчетной) площади. (ст. 9 214 ФЗ)

Изменение Цены Договора в этом случае оформляется двухсторонним дополнительным соглашением к настоящему Договору и происходит в прямой пропорции к разнице между Фактической общей площадью Объекта долевого строительства и расчетной общей площадью Объекта долевого строительства.

Перечень устанавливаемого Застройщиком в Квартире инженерного оборудования и проводимых отделочных работ указан в п.5.3 настоящего Договора.

1.5 Расчетная площадь – площадь Квартиры, установленная настоящим договором для расчета с Участником долевого строительства и определения полной стоимости квартиры, как сумма площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, без применения понижающих коэффициентов.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

### **ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешением на строительство, выданным Администрацией муниципального образования «Смоленский район» Смоленской области № 67-RU67518000-373-2018 от «7» июня 2018 г.;

- оформленном в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома, на основании Договора купли-продажи от 29.01.2018 г., заключенного в г. Смоленске

- проектной декларации от 18.06.2018 года, размещенной на сайте [www.nikolskie-2000.ru](http://www.nikolskie-2000.ru),

- заключением № 04-0013 о соответствии застройщика и проектной декларации обязательным требованиям законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости выданным Департаментом Государственного строительного и технического надзора Смоленской области 13.07.2018 года.

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

2.1.2. Дом будет введен в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан в третьем квартале 2019 г.

2.1.3. Срок передачи квартиры Дольщику – 4 квартал 2019 года, но не позднее 30 ноября 2019 г.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после разрешения на ввод его в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. По настоящему договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме, а также по благоустройству территории домовладения по адресу: Смоленская область, Смоленский район, с.п. Козинское, д.Киселевка, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

б) сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию в **третьем квартале 2019 года**;

г) передать Участнику долевого строительства Квартиру согласно проектным параметрам и характеристикам, по передаточному акту в **четвертом квартале 2019 года**, но не позднее **"30" ноября 2019 года**.

3.3 Застройщик имеет право:

а) внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства;

б) передать Объект долевого строительства досрочно.

в) использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно для строительства жилого дома, в том числе: оплату услуг подрядчиков, компенсацию затрат, понесенных в процессе подготовки строительства жилого дома, оплату услуг по привлечению дольщиков, реализации квартир и другие цели, связанные с осуществлением строительства.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

а) подать договор долевого участия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области в течение 3-х рабочих дней со дня его подписания.

б) в случае невозможности лично присутствовать на регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства не позднее следующего дня с даты подписания настоящего

договора обязан предоставить Застройщику пакет документов в составе:

- нотариально удостоверенная доверенность представлять интересы Участника долевого строительства при государственной регистрации Договора на сотрудников Застройщика (или иных уполномоченных лиц);

- нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение Договора (либо нотариально удостоверенное заявление об отсутствии супруга);

- копия паспорта Участника долевого строительства.

в) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

г) в течение пяти календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире. При наличии претензий Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.5. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. С учетом размера расчетной площади Квартиры, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства (Цена Договора) составляет: **000000 (прописью) рублей.**

В указанную сумму включается стоимость затрат на строительство квартиры, лоджий (балконов), общего имущества, а также сумма вознаграждения Застройщика за организацию и ведение строительства. Оплата указанного платежа осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на специальный счет Застройщика: р/с 40702810359000004178 в Смоленском отделении № 8609 ПАО «Сбербанк России» г. Смоленск БИК 046614632 к/с 30101810000000000632.

Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- в течение трех рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Факт оплаты Участником Цены Договора подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении либо приходно-кассовым ордером.

4.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата, указанная в отметке банка о зачислении денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо дата указанная в приходном кассовом ордере.

#### **5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет **5 (пять лет)** с момента подписания акта приема-передачи Квартиры. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

Гарантийный срок по благоустройству придомовой территории составляет 2 (два) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.3. **Перечень отделочных работ, выполняемых Застройщиком в квартире:**

- стены: штукатурка;

- потолок: черновые плиты с заделкой рустов;

- полы: стяжка, на 1-м этаже с утеплителем;
- разводка системы отопления с установкой радиаторов;
- установка двухконтурного отопительного газового котла;
- установка газового счетчика;
- отвод от стояков холодного водоснабжения с установкой счетчиков;
- отвод канализационного стояка;
- электрическая разводка с установкой выключателей и розеток;
- устройство внутриквартирных перегородок, с оштукатуриванием;
- установка входной двери, межкомнатные двери не устанавливаются
- остекление оконных проемов пластиковыми двухкамерными стеклопакетами белого цвета, с установкой наружных отливов, без установки подоконников и отделки откосов;
- гидроизоляция и стяжка полов на балконах и лоджиях.

5.4. Квартира будет использоваться Участником для проживания после проведения в нём за счет и силами Участника долевого строительства отделочных работ.

5.5. Застройщик не несет ответственности за возможный ущерб, вызванный работами, выполненными Участником долевого строительства самостоятельно, а также за самостоятельно установленное Дольщиком оборудование.

5.6. При выявлении возможного дефекта в Квартире, Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного дефекта. Если того требует характер возможного дефекта, то представитель Застройщика должен прибыть для установления причины возможного дефекта в течение 10 рабочих дней с момента получения Уведомления. После прибытия представитель Застройщика проводит обследование, и Стороны составляют Акт обследования, в котором отражается характер возможного дефекта и сроки устранения.

5.7. Застройщик не несет ответственности за дефекты в квартире, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие перепланировки, нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, либо вследствие преднамеренного/непреднамеренного повреждения квартиры Участником долевого строительства и/или третьими лицами.

5.8. Переустройство и перепланировка жилого помещения и мест общего пользования, может осуществляться Участником долевого строительства только после регистрации права собственности, и только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры с обязательным письменным уведомлением Застройщика, не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав.

## **8. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

8.3. С момента передачи квартиры по акту нести расходы по ее содержанию, оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию дома, а также нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

## **9. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

9.1. Осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

9.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, построенную в составе Объекта долевого строительства за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта о передаче Квартиры.

9.3. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства, указанном в п. 1.1. настоящего Договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

9.4. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, к которому относятся: лестничные клетки, тамбура, коридоры, чердак, техническое подполье, земельный участок.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента такой регистрации.

10.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, лежит на Застройщике. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора оплачиваются Застройщиком и Участником.

12.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.

12.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

12.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### **13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

13.1. В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «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» и постановлением Правительства Российской Федерации от 07.10.2017 № 1231 «О публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» Застройщик до заключения настоящего договора осуществил обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

### **14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик:

**ООО «Никольские ворота - 2000»**

ИНН 6730036219 КПП 673001001 ОГРН 1026701445396

Юр. Адрес: 214018, г. Смоленск, пр-т Гагарина, д. 19 А, оф. 3

Факт. Адрес: 214018, г. Смоленск, пр-т Гагарина, д. 19 А, оф. 3

Тел. 32-54-06 64-49-84

Генеральный директор

Подпись \_\_\_\_\_ О.В.Шукалов  
МП

Участник долевого строительства:

---