

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве**

г. Кемерово

«    »                      2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Тихонова Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые также как «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

**Дом** - 9-10-ти этажный многоквартирный жилой дом, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: **Кемеровская область, город Кемерово, Заводский район, микрорайон № 14, жилой дом № 36 (строительный номер).**

Основные характеристики Дома:

Общая площадь объекта с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом – **8884,9** кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – **бескаркасный со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич).**

Материал перекрытий – **сборные железобетонные.**

Класс энергоэффективности - **С.**

Сейсмостойкость – **6 баллов.**

**Объект долевого строительства** – жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после уплаты Участником цены договора и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав указанного многоквартирного жилого дома.

Передаваемый объект имеет следующие проектные параметры и характеристики:

№ подъезда (блок-секция)	Строительный № квартиры	Общая площадь (без учета площади балкона/ лоджии), кв.м.	Проектная площадь балкона/ лоджии с учетом понижающего коэф. 0,3/0,5, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, кв.м.	Наименование помещения, кв.м.	Площадь, кв.м.

Техническое состояние на момент сдачи указано в Описаниях и характеристиках Объекта долевого строительства (**приложение № 1 к Договору**).

**Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами Договора.

**Федеральный закон об участии в долевом строительстве** - Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА  
И ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения 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.

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

- разрешением на строительство (разрешение на строительство № RU 42305000-74 от 27.06.2012, выдано администрацией города Кемерово);

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома (кадастровый номер земельного участка 42:24:0101030:574; основание - договор купли-продажи недвижимого имущества (объекта

незавершенного строительства и земельного участка) от 03.05.2017, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 42:24:0101030:574-42/001/2017-2 от 14.06.2017);

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

2.1.3. Застройщик опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте <http://www.strmebservice.ru>.

2.2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату подписания Договора участия в долевом строительстве.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

3.2. Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. Договора, имеет графическое описание в плане объекта (**приложение № 2 к Договору**).

3.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами и за счёт Участника долевого строительства.

3.4. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее «31» марта 2019 года. Застройщик вправе завершить строительство Дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в более ранний срок.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Застройщику Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства и состоящих из средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

Цена договора составляет **рублей 00 копеек.**

4.2. Оплата услуг Застройщика: размер оплаты услуг Застройщика определяется как разница между суммой полученных средств по настоящему договору и фактически осуществленными расходами на возведение Объекта.

4.3. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежных обязательств по оплате цены договора, указанной в Договоре. Оплата по настоящему договору может быть осуществлена иным любым способом, не запрещенным действующим законодательством РФ.

### **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в сумме, указанной в п. 4.1. Договора, на расчетный счет Застройщика, либо оплачивает иным способом, незапрещенным действующим законодательством Российской Федерации, в течение \_\_ дней с даты регистрации настоящего договора.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться выпиской банка с расчетного счета Застройщика, либо справкой о произведенных расчетах, подтверждающей оплату денежных средств.

### **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п.3.4. настоящего договора, при условии уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора.

6.2. Застройщик за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а так же предупреждает о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства включает в себя:

- осмотр Объекта долевого строительства;
- подписание двустороннего передаточного акта.

К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

6.4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, либо представить Застройщику в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. С момента подписания передаточного акта Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по настоящему договору.

При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный абзацем 1 пункта 6.4. настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и выполнение с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Объект долевого строительства в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

7.1.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства в нем;

7.1.3. после полного исполнения своих обязательств Участником долевого строительства по уплате цены договора, передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в пункте 3.4. Договора.

7.1.4. в случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и уведомление о необходимости изменения срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение срока оформляется дополнительным соглашением к Договору.

7.1.5. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, указанному в п. 4.1. Договора;

7.1.6. одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.2. Застройщик вправе расторгнуть Договор в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.3. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

## **8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Участник долевого строительства обязуется:

8.1.1. своевременно уплачивать денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п. 4.1., 5.1. Договора;

8.1.2. приступить к принятию объекта долевого строительства в течение семи календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче и подписать передаточный акт Объекта долевого строительства, либо представить представителю Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от его подписания;

8.1.3. с момента подписания передаточного акта оплачивать коммунальные услуги (электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализование, вывоз мусора и др.), а также услуги и работы по управлению жилым домом;

8.1.4. 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, и только после получения письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о заключении и государственной регистрации указанного договора в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации договора.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.1.5. нести ответственность за качество работ, выполняемых на Объекте долевого строительства собственными силами (в случае передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства под самоотделку), соответствие их требованиям СНиП и техники безопасности, а также за ущерб, нанесенный третьим лицам в процессе производства работ и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства;

8.1.6. в случае получения от Застройщика информации об изменении срока, указанного в п. 3.4. Договора, и уведомления о необходимости изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен заключить дополнительное соглашение к Договору, в установленном законом порядке.

8.2. Участник долевого строительства вправе:

8.2.1. после уплаты Застройщику цены Договора передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, при условии соблюдения п. 8.1.4. Договора;

8.2.2. расторгнуть Договор в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора, и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

## **9. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

9.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. 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.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ**

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, и полного расчета между Сторонами.

10.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.5. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации).

10.6. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

## **11. ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКА**

11.1. До получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и передачи по акту приема-передачи объекта долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права производить перепланировок, переоборудования, изменения в несущих конструкциях Объекта долевого строительства.

## **12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

12.1. Ответственность сторон определяется в соответствии с положениями действующего законодательства.

## **13. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, земельный участок с кадастровым номером 42:24:0101030:574 принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке Дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства.

13.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщиком в качестве страхователя заключен договор страхования (путем вручения полиса страхования) гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее – Договор страхования) с Обществом с ограниченной ответственностью «СК «РЕСПЕКТ».

Выгодоприобретателем по Договору страхования является Участник долевого строительства.

## **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 рабочих дней с момента изменения извещать друг друга.

14.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью Договора и подлежат государственной регистрации.

14.4. Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

### **Приложения:**

1. Приложение № 1 - описание и характеристики Объекта долевого строительства.
2. Приложение № 2 - план объекта.

## **15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС»**  
650052, Россия, г. Кемерово,  
ул. Металлистов, д. 1а  
ИНН 4205045017, КПП 420501001,  
ОГРН 1034205027780  
р/с 40702810132210001620  
Филиал ПАО «Банк Уралсиб» в  
г. Новосибирск, г. Новосибирск  
к/с 30101810400000000725  
БИК 045004725

**Директор**

**ООО «СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС»**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
А.Н. Тихонов  
М.П.

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

### Описание и характеристики Объекта долевого строительства

Квартира расположена по адресу: Кемеровская область, город Кемерово, Заводский район, микрорайон № 14, жилой дом № 36 (строительный номер), квартира № (этаж, блок-секция)

№ подъезда (блок-секция)	Строительный № квартиры	Общая площадь (без учета площади балкона/лоджии), кв.м.	Проектная площадь балкона/лоджии с учетом понижающего коэф. 0,3/0,5, кв.м.	Этаж	Количество комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь, кв.м.	Наименование помещения, кв.м.	Площадь, кв.м.

### Технические характеристики

<b>Отделка квартир:</b>	
<b>Перегородки</b>	Кирпичные
<b>Потолки</b>	Потолок – плитоперекрытия (без отделки, без заделки швов)
<b>Полы</b>	Черновая стяжка полов
<b>Отделка стен и перегородок</b>	Не отделываются
<b>Окна и двери:</b>	
Оконные блоки и балконные двери	ПВХ профиль с двухкамерными пластиковыми стеклопакетами, поворотнo-откидной механизм, в комплекте с ручкой, с подоконной доской, без откосов
Двери	Входная дверь: металлическая утепленная с полимерным покрытием, с замком, ручкой, глазком, с наличниками со стороны лестничной клетки. Межкомнатные двери не устанавливаются.
<b>Отопление</b>	Обогреватели – конвекторные, полотенцесушитель
<b>Холодное и горячее водоснабжение</b>	Стальные водогазопроводные оцинкованные стояки трубопроводов без внутренней разводки по санитарным узлам, водосчетчики (без установки)
<b>Канализация</b>	Пластмассовые канализационные трубы
<b>Электромонтажные работы</b>	Подводка питающего кабеля к квартирному щитку с установкой электросчетчика, разводка освещения по квартире
<b>Отделка балконов, лоджий</b>	Остекление лоджии, остекление балконов не предусмотрено
<b>Пожарная сигнализация</b>	Автоматическая пожарная сигнализация

### ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Директор  
ООО «СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС»

\_\_\_\_\_  
М.П. А.Н. Тихонов

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

**Кемеровская область, город Кемерово, Заводский район, микрорайон № 14,  
жилой дом № 36 (строительный номер), квартира №    (    этаж, блок-секция    )**

Общая площадь без учета площади балкона/лоджии —                      кв.м.

Общая площадь с учетом балкона/лоджии и понижающего коэф. 0,3/0,5 —                      кв.м.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Директор  
ООО «СТРОЙМЕБЕЛЬСЕРВИС»

\_\_\_\_\_ А.Н. Тихонов \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
М.П.