

Договор №1/
долевого участия в строительстве жилого дома

город Омск

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Норматив-Инвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора – **Кравченко Анатолия Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, дата рождения _____ г., паспорт _____, выданный _____, дата выдачи _____ г., зарегистрированной по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный п. 3 настоящего договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, имеющий почтовый адрес: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Куйбышева, дом 113, корпус 1 (далее - Объект строительства) и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, указанный в п. 2 настоящего договора, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

1.2. На основании распоряжения №159 от 22.04.2015 г. Администрации Октябрьского административного округа города Омска указанному в настоящем договоре строящемуся многоквартирному жилому дому, присвоен почтовый адрес: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Куйбышева, дом 113, корпус 1.

1.3. Строительство многоквартирного жилого дома, имеющий почтовый адрес: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Куйбышева, дом 113, корпус 1, производится на основании разрешения на строительство №RU55301000-2532 от «12» марта 2015 г. выданное Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска. Выданное сроком до «12» июля 2016 г., продление которого осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Продлено до «12» июля 2018 г.

1.4. Строительство многоквартирного жилого дома ведется на земельных участках:

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 642 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:4394, адрес (местоположение): Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица 2-я Линия угол ул. Ладо, дом 84/10, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55-АБ №329229 дата выдачи 22.01.2015 г. повторное, взамен свидетельства 13.03.2014 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 13.03.2014 г. номер регистрации 55-55-01/045/2014-601, договор купли продажи недвижимого имущества от 05.06.2013 г.;

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 846 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:4489, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица 2-я Линия угол ул. Маяковского, дом 92/69, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55 №099849 дата выдачи 18.08.2015 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 18.08.2015 г. номер регистрации 55-55/001-55/101/016/2015-2573/4;

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 433 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:4443, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 2-этажное административное здание. Участок находится примерно в 30 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Маяковского, дом 64, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55 №099809 дата выдачи 10.08.2015 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 10.08.2015 г. номер регистрации 55-55/001-55/101/016/2015-2574/5;

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 1393 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:2040, адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица 2-я Линия, дом 88, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55-АБ №329228 дата выдачи 22.01.2015 г. повторное, взамен свидетельства 21.08.2008 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 21.08.2008 г. номер регистрации 55-55-01/116/2008-373, договор купли продажи земельного участка №1132/11589-2008 от 21.07.2008 г. зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области 21.08.2008 г. номер регистрации 55-55-01/116/2008-373, договор о совместной деятельности в целях реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома по ул. Куйбышева в ОАО г. Омска от 28.02.2014 г., дополнительное соглашение к договору от 28.02.2014 г. о совместной деятельности в целях реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома по ул. Куйбышева в ОАО г. Омска от 17.02.2015 г.

1.5. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у **Участника долевого строительства** считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства многоэтажного жилого дома, имеющий почтовый адрес: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Куйбышева, дом 113, корпус 1 (Объект строительства) право собственности на земельный участок:

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 642 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:4394, адрес (местоположение): Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица 2-я Линия угол ул. Лазо, дом 84/10, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55-АБ №329229 дата выдачи 22.01.2015 г. повторное, взамен свидетельства 13.03.2014 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 13.03.2014 г. номер регистрации 55-55-01/045/2014-601, договор купли продажи недвижимого имущества от 05.06.2013 г.;

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 846 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:4489, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица 2-я Линия угол ул. Маяковского, дом 92/69, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55 №099849 дата выдачи 18.08.2015 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 18.08.2015 г. номер регистрации 55-55/001-55/101/016/2015-2573/4;

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 433 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:4443, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 2-этажное административное здание. Участок находится примерно в 30 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Маяковского, дом 64, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55 №099809 дата выдачи 10.08.2015 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 10.08.2015 г. номер регистрации 55-55/001-55/101/016/2015-2574/5;

- земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов - многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), общей площадью 1393 кв.м с кадастровым номером 55:36:09 02 04:2040, адрес (местоположение): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир жилой дом. Почтовый адрес ориентира: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица 2-я Линия, дом 88, предоставленном **Застройщику** на основании: свидетельство государственной регистрации права 55-АБ №329228 дата выдачи 22.01.2015 г. повторное, взамен свидетельства 21.08.2008 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 21.08.2008 г. номер регистрации 55-55-01/116/2008-373, договор купли продажи земельного участка №1132/11589-2008 от 21.07.2008 г. зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Омской области 21.08.2008 г. номер регистрации 55-55-01/116/2008-373, договор о совместной деятельности в целях реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома по ул. Куйбышева в ОАО г. Омска от 28.02.2014 г., дополнительное соглашение к договору от 28.02.2014 г. о совместной деятельности в целях реализации проекта по строительству многоквартирного жилого дома по ул. Куйбышева в ОАО г. Омска от 17.02.2015 г.

и строящийся на этом земельном участке Объект строительства.

2 ОБЪЕКТ ДОГОВОРА

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение: _____ комнатная квартира №____, общей площадью по проекту _____ кв.м. (без учета площади лоджии) (включая площадь: первая комната – _____ кв.м; вторая - _____ кв.м; третья – _____ кв.м; кухня – _____ кв.м; ванная – _____ кв.м; коридор – _____ кв.м; туалет – _____ кв.м; лоджия – _____ кв.м; кладовая – _____ кв.м), площадью лоджии/балкона _____ кв.м. (с учетом коэффициента 0,5/0,3) расположенная на _____ этаже Объекта строительства этажностью – 16, класс энергоэффективности - В (высокий), сейсмостойкость – отсутствует, общая площадь здания – 8209,56 кв.м (согласно разрешения на строительство), указанного в п. 1.1. настоящего договора, а так же общего имущества в многоквартирном жилом доме пропорционально размеру общей площади указанной квартиры, строительство которого ведется по адресу: Омская область, город Омск, Октябрьский административный округ, улица Куйбышева, дом 113, корпус 1.

2.2. Фактическая площадь квартиры **Участника долевого строительства** может отличаться от площади, указанной в договоре. Уточнение фактической площади квартиры производится на основании инвентаризации ГП Омской области «Омский центр ТИЗ».

Стороны допускают возможные отклонения в площади в пределах ± 1 (одного) кв.м., без изменения цены объекта долевого строительства.

2.3. В случае если отклонения от проектной площади составят более ± 1 (одного) кв. м в сторону увеличения, **Участник долевого строительства** обязуется оплатить разницу, исходя из стоимости квадратного метра сложившуюся на момент заключения настоящего договора.

2.4. В случае если отклонения от проектной площади составят более ± 1 (одного) кв. м в сторону уменьшения, **Застройщик** обязуется вернуть разницу, исходя из расчета квадратного метра, сложившегося на момент заключения договора.

2.5. **Участник долевого строительства** ознакомлен с проектной декларацией.

2.6. **Застройщик** заключил Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве с ООО «ПРОМИНСТРАХ». Договор страхования заключен в пользу Выгодоприобретателя - **Участника долевого строительства**.

3 СРОК ПЕРЕДАЧИ

3.1. Срок окончания строительства и получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства – июль 2018 года.

Срок передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** - не позднее «31» декабря 2018 года. Допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. В том случае, если строительство жилого дома не может быть завершено в срок, установленный пунктом 3.1. настоящего договора. **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в договоре, информацию об изменении срока окончания строительства жилого дома и предложение об изменении договора, в части срока завершения строительства дома.

В случае неполучения от **Участника долевого строительства** возражений в течение 10-рабочих дней с момента получения такого уведомления **Участником долевого строительства**, либо его представителя, срок окончания строительства считается измененным. Уведомление об изменении срока окончания строительства жилого дома является неотъемлемой частью настоящего договора.

В случае получения от **Участника долевого строительства** письменного возражения против внесения изменений в пункт 3.1. договора, отказа от заключения дополнительного соглашения об изменении срока завершения строительства, **Застройщик** вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора. О расторжении договора **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** письменное уведомление. Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет цены договора, в течение 10 рабочих дней со дня его расторжения.

4 ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого

строительства, **Участнику долевого строительства**. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены **Застройщиком** самостоятельно или с привлечением третьих лиц в 60-тидневный срок с момента получения **Застройщиком** письменного уведомления **Участника долевого строительства** об этих недостатках.

4.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет при условии его правильной эксплуатации в соответствии с действующими Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России №170 от «23» сентября 2003 года. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при подписании первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, должны быть устранены **Застройщиком** самостоятельно или с привлечением третьих лиц в 60-тидневный срок с момента получения **Застройщиком** письменного уведомления **Участника долевого строительства** об этих недостатках.

4.3. Недостатки, появившиеся в результате преднамеренных действий **Участника долевого строительства** или лиц совместно с ним проживающих, в результате противоправных действий третьих лиц или ненадлежащей эксплуатации Объекта долевого строительства не являются предметом гарантии.

4.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

4.5. При возникновении между **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** спора по поводу недостатков Объекта долевого строительства или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами по требованию любой из Сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы по оплате экспертизы несет Сторона, потребовавшая назначение экспертизы. В случае, когда экспертиза назначена **Застройщиком**, и экспертизой установлено отсутствие нарушений **Застройщиком** требований по качеству Объекта долевого строительства или причинной связи между действиями **Застройщика** и обнаруженными недостатками Объекта долевого строительства, **Участник долевого строительства** возмещает **Застройщику** расходы на экспертизу.

5 ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства Объекта долевого строительства (цена договора), порядок и срок их уплаты определяется следующим образом:

5.1.1. Цена договора (размер денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** составляет _____ (_____) рублей. Цена договора, установленная настоящим пунктом, является величиной фиксированной, пересмотру и изменению не подлежит.

5.1.2. Денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в размере, указанном в п.5.1.1. настоящего договора, оплачиваются **Участником долевого строительства** в следующие сроки:

_____ (_____) рублей в двухдневный срок с момента государственной регистрации настоящего договора за счет собственных средств путем внесения наличных денежных средств в кассу **Застройщика**, либо перечислением на расчетный счет.

30 000 (тридцать тысяч) рублей, оплачиваются **Участником долевого строительства** до подписания акта приема - передачи Объекта долевого строительства за счет собственных средств путем внесения наличных денежных средств в кассу **Застройщика**. Обязательства **Участника долевого строительства** по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются исполненными после внесения **Застройщику** денежных средств в полном объеме.

Допускается досрочное исполнение **Участником долевого строительства** обязанности по оплате цены договора.

5.2. В цену договора не входит стоимость электрической плиты, сантехнического оборудования, внутренних дверей, внутренней отделки Объекта долевого строительства, внутренних перегородок, отделки откосов и установки подоконников, электроразводки, прокладки телефонного кабеля, интернет линий и любых

иных линий и кабелей, в том числе домофонной и любой иной связи, далее по тексту – внутренняя отделка Объекта долевого строительства.

На момент передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** в порядке, установленном настоящим договором, его состояние должно соответствовать условиям настоящего договора, а именно:

- отсутствуют внутренние перегородки,
- отсутствует электрическая плита,
- отсутствует сантехническое оборудование,
- отсутствуют внутренние двери,
- отсутствует внутренняя отделка Объекта долевого строительства,
- отсутствует отделка откосов и установка подоконников,
- отсутствует точка подключения телефона,
- отсутствует прокладка интернет линий и любых иных линий и кабелей,
- отсутствуют сети домофонной и любой иной связи,
- отсутствуют сети электрической разводки, розетки, выключатели.

Застройщик должен передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- внутренние перегородки в объекте долевого строительства не выполняются, за исключением перегородок санузла; внутриквартирные перегородки должны быть облегченные, выполняемые **Участником долевого строительства** после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Погонный вес перегородок высотой 3,0 м не должен превышать 600 кг/м;

- в объекте долевого строительства не выполняется внутренняя «чистовая» отделка и установка инженерного оборудования, в том числе не выполняется устройство «чистых полов», «чистых потолков», малярные, обойные и облицовочные работы, установка межкомнатных дверей, санитарно-технического оборудования, установка электроплиты с необходимым оборудованием, электроразводка в Объекте долевого строительства;

- наружная (вход в подъезд) – стальная утепленная дверь;
- входной дверной блок в Объект долевого строительства (ДВП) укомплектовывается скобяными изделиями (межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются);
- приборы индивидуального учета потребления коммунальных услуг передаются **Застройщиком** после ввода Объекта строительства в эксплуатацию организации, уполномоченной управлять жилым фондом жилого дома для дальнейшего подключения к разводящим инженерным сетям Объекта долевого строительства;

- **Застройщиком** выполняется устройство окон ПВХ, приточные вентиляционные (оконные либо подоконные и проемы под них) клапаны на окнах не устанавливаются. Стоимость указанных клапанов в цену настоящего договора не входит и **Застройщиком** не оплачивается. В связи с полной герметичностью данных окон вентиляция Объекта долевого строительства осуществляется путем притока воздуха через регулируемые открывающиеся элементы окон и лоджии. Вытяжка осуществляется через проектные вентиляционные каналы. **Застройщиком** выполняется остекление лоджии;

- водопровод – системы горячего и холодного водоснабжения выполняются **Застройщиком** без разводки внутри Объекта долевого строительства;

- канализация - выполняется **Застройщиком** без разводки внутри Объекта долевого строительства;
- отопление - внутриквартирная разводка из металлопластиковых труб в полу, установка радиаторов;
- электрика – подводка силовой электрической сети выполняется **Застройщиком** до распределительного шкафа в квартиру.

Остальные отделочные работы Объекта долевого строительства не входят в цену настоящего договора и производятся **Участником долевого строительства** самостоятельно за счет собственных средств непосредственно после подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Внутренняя отделка Объекта долевого строительства производится **Участником долевого строительства** самостоятельно или с привлечением третьих лиц. **Застройщик** не отвечает за качество произведенных **Участником долевого строительства** или третьими лицами отделочных работ и сохранность материалов **Участника долевого строительства**, необходимых для этого. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства **Участник долевого строительства** несет ответственность за сохранность в переданном виде Объекта долевого строительства, а так же ущерб, причиненный третьим лицам возникший, при использовании Объекта долевого строительства.

5.4. **Участник долевого строительства** имеет право провести в Объекте долевого строительства после подписания акта приема-передачи самостоятельно или с привлечением третьих лиц следующие работы:

5.4.1. без согласования с проектной организацией и с **Застройщиком**:

- «чистовая отделка» стен и потолков (наклейка обоев, покраска, облицовка панелей и др.); устройство «чистых полов»; приобретение **Участником долевого строительства** и установка специализированными организациями санфаянса (с обязательным выполнением заземления ванн), мойки, электроплит; установка внутренних дверных блоков, облицовка стен ванной, санузла и устройство подвесных потолков.

5.4.2. только после письменного согласования с проектной организацией, выполнение работ организациями, имеющими лицензию (допуск)

- разборка существующих проектных перегородок и устройство новых; ремонт стояков, внутренних разводок электрических, слаботочных сетей и телефонных кабельных линий; замена трубных разводок отопления и водоснабжения и приборов отопления; замена оконных переплетов и витражей лоджий (по единому образцу фасада Объекта). Корректировку проекта, связанную с выполнением вышеперечисленных работ **Участник долевого строительства** производит самостоятельно за счёт собственных средств, а так же оплачивает все удорожания проекта, связанные с этой корректировкой. В связи с выполнением подводки силовой электрической сети только до распределительного шкафа Объекта долевого строительства, **Участник долевого строительства** самостоятельно за счет собственных средств привлекает проектную организацию для разработки проекта по данному виду работ, обеспечивает выполнение пуско-наладочных работ, осуществляет сдачу выполненных в Объекте долевого строительства работ в соответствующих органах, в том числе в Территориальном управлении Ростехнадзора по Омской области.

5.5. После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства **Участник долевого строительства** вправе производить переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства с соблюдением требований Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки Объекта долевого строительства.

5.6. **Участник долевого строительства** принимает на себя обязательство не проводить до передачи объекта долевого строительства без согласования с **Застройщиком** любые работы, не предусмотренные проектной документацией и настоящим договором.

5.7. Обязанность по внесению платы коммунальных услуг за Объект долевого строительства и содержания жилого дома возникает у **Участника долевого строительства**, принявшего от **Застройщика** Объект долевого строительства после получения акта приема-передачи, согласно п.6 ч.2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ.

5.8. **Участник долевого строительства** обязуется самостоятельно оформить технический и кадастровый паспорт, право собственности на объект долевого строительства в регистрирующем органе после получения акта приема-передачи на объект долевого строительства.

6 ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. **Застройщик** обязуется:

- подготовить проектно-сметную документацию для Объекта строительства;
- согласовать технические условия строительства;
- осуществлять контроль за ходом строительства (собственными силами или с привлечением третьих лиц);
- получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства;
- в срок, предусмотренный п.3.1. настоящего договора, передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства по Акту приема-передачи;
- предоставить **Участнику долевого строительства** документы (либо заверенные выписки из них), необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7 ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить денежные средства, указанные в п. 5.1.1. настоящего договора, в порядке, размере и в срок, установленные п.5.1.2. договора.

7.2. **Участник долевого строительства** обязан принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения от **Застройщика** сообщения о вводе Объекта строительства в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Наличие каких-либо замечаний от **Участника долевого строительства** при приемке квартиры не является основанием для отказа **Участника долевого строительства** от приемки, за исключением наличия неустранимых недостатков, препятствующих использованию Объекта долевого строительства как жилого помещения.

7.3. При смене реквизитов (паспортные данные, контактный телефон, место жительства) **Участник долевого строительства** обязан сообщить об этом **Застройщику** в письменной форме в течении 3 (трех) дней с приложением подтверждающих документов, в противном случае вся корреспонденция отправляемая

Застройщиком Участнику долевого строительства считается отправленной по надлежащему адресу (указанному в настоящем Договоре).

8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, **Участник долевого строительства**, в течение гарантийного срока вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Требование об устранении недостатков должно быть заявлено в письменном виде.

8.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от **Застройщика** возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с законодательством РФ.

8.4. **Застройщик** несет перед **Участником долевого строительства** ответственность за невыполнение обязательств, принятых им на себя в соответствии с условиями настоящего договора, в пределах суммы прямого ущерба (реальных расходов), причиненных действиями **Застройщика** **Участнику долевого строительства**.

8.5. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего договора. **Застройщик** вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **Участником долевого строительства** почтовому адресу или вручения **Участнику долевого строительства** лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение шести месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в вышеуказанном порядке, установленном настоящим пунктом договора.

Уведомление **Застройщиком** **Участника долевого строительства** о расторжении настоящего договора является основанием для государственной регистрации расторжения настоящего договора и внесения соответствующих записей в Единой государственной реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о погашении регистрационных записей об ипотеке объектов недвижимости, указанных в пункте 1.5. настоящего договора, при этом, заявления **Участника долевого строительства** для совершения государственным регистратором указанных регистрационных действий не требуется.

8.6. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9 УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. **Участник долевого строительства** вправе с предварительного письменного согласия **Застройщика** и только после полной оплаты цены договора, установленной п.5.1.1. настоящего договора, уступить (передать) свои права по настоящему договору третьему лицу. **Участник долевого строительства** обязан письменно сообщить **Застройщику** об уступке права требования. Оформление договора уступки права тре-

бования осуществляется только **Застройщиком**, при этом стоимость услуг **Застройщика** составляет 20 000 (двадцать тысяч) рублей.

9.2. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Условия настоящего договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.2. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. В случае расторжения настоящего договора **Участник долевого строительства** имеет право на возврат денежных средств, переданных **Застройщику** по настоящему договору.

10.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, является конфиденциальной и не подлежит разглашению.

10.5. При исполнении настоящего Договора стороны будут руководствоваться Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим гражданским законодательством России.

10.6. Споры, связанные с неисполнением (ненадлежащим исполнением) одной из сторон обязательств по настоящему договору, решаются Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигают согласованного решения по спору, связанному с неисполнением (ненадлежащим исполнением) одной из сторон обязательств по настоящему договору, спор передается на рассмотрение в суд.

10.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.8. Настоящий договор составлен в трех экземплярах.

11 ПОЧТОВЫЕ, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «Норматив-Инвест», e-mail: normatiw@rambler.ru
644083, г. Омск, ул. Коммунальная 8 «А», тел/факс 67-45-80
ИНН 5501246830 КПП 550101001 БИК 045004774 ОГРН 1135543003441
р\с 40702810923440000349 к\с 30101810600000000774 филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»
в г. Омске

Директор ООО «Норматив-Инвест» _____ А.И. Кравченко

Участник долевого строительства

Подпись _____