

## Договор участия в долевом строительстве

город Томск

«29» июня 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ФорумСтройИнвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Ковальского Всеволода Игоревича, действующего на основании Устава, и Иванов Иван Иванович, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### Статья 1. Предмет договора. Объект долевого строительства

**1.1.** Предметом настоящего договора является порядок и условия участия Сторон в долевом строительстве 18-и этажного жилого здания со встроенными помещениями общественно-административного назначения по адресу: г. Томск, ул. Сибирская, 9А, (далее по тексту договора – Жилое здание).

Застройщик осуществляет строительство Жилого здания на основании Разрешения на строительство № 70-301000-032-2012 С (с внесенными изменениями от 12.11.2012, от 09.06.2016, от 30.12.2016, от 30.05.2017), выдано Департаментом архитектуры и градостроительства администрации г. Томска «12» ноября 2012 г.

Строительство Жилого здания осуществляется на земельных участках, расположенных по адресам: Томская область, город Томск, улица Сибирская, 9а, площадью 1055 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200004:8137, принадлежащем Застройщику на праве аренды, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации «28» апреля 2016 года № 70-70/001-70/001/019/2016-7579/2, Томская область, город Томск, улица Сибирская, площадью 33 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200004:9357, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации «29» июня 2017 года № 70:21:0200004:9357-70/001/2017-5, Томская область, город Томск, улица Сибирская, 9а, площадью 1123 кв. м., кадастровый номер 70:21:0200004:74, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации «29» июня 2017 года № 70:21:0200004:74-70/001/2017-11.

**1.2.** По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Жилое здание и после получения разрешения на ввод Жилого здания в эксплуатацию передать соответствующий 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 Жилого здания.

**1.3.** Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

Характеристика Объекта: 18-и этажное жилое здание со встроенными помещениями общественно-административного назначения по ул. Сибирской, 9а в г. Томске общей площадью 10 352,66 кв. м. На подземном этаже расположены общедомовые технические помещения, на первом и втором этаже – нежилые помещения, со 3-го по 17-ый этажи жилые помещения.

Наружные стены выполнены из керамического полнотелого кирпича толщиной 250 мм и газобетонных блоков D1000 толщиной 200 мм, с поэтажным опиранием на перекрытия, каркас железобетонный.

По нормам энергетической эффективности Объект соответствует классу «А+» очень высокий, класс сейсмостойкости – до 6 баллов.

Окончательное определение основных характеристик многоквартирного дома и Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

**1.4.** Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Жилого здания в эксплуатацию, является: **двухкомнатная квартира под номером "40" (номер строительный), проектной общей**

Застройщик:

Участник долевого строительства:

площадью – 36,12 кв. м., расположенная на 6-ом этаже в 1-ом подъезде жилого дома, включая общую площадь квартиры (кадастровая площадь квартиры) 33,48 кв. м. в т. ч. площадь лоджии-2,64 кв. м. с коэффициентом 1, площадь прихожей-6,71 кв. м., площадь спальни-8,40 кв. м., площадь общей комнаты-9,50 кв. м., площадь кухни-4,84 кв. м., площадь санузла-4,03 кв. м. (далее по тексту – Объект, квартира), а также доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

План-схема квартиры, ее общая площадь, а также площадь входящих в состав квартиры помещений согласованы Сторонами в соответствии с проектной документацией и прилагаются к настоящему договору в качестве его неотъемлемой части (Приложение № 1).

**1.5.** Общая проектная площадь квартиры, указанная в п. 1.3 настоящего договора рассчитана в соответствии с проектной документацией и по соглашению Сторон включает полную площадь всех помещений квартиры, в том числе площадь жилых комнат, вспомогательных помещений, лоджий (балконов), холодных кладовых, подсчитанную без применения понижающих коэффициентов.

По соглашению Сторон общая проектная площадь квартиры, указанная в п. 1.3 настоящего договора, применяется для определения общей площади и цены квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.

Общая площадь квартиры для целей кадастрового учета (технической инвентаризации) и государственной регистрации права определяется как сумма площадей жилых комнат и вспомогательных помещений (кухонь, коридоров, ванных комнат, санузлов, встроенных шкафов, кладовых) без учета площадей лоджий, балконов, веранд, тамбуров, холодных кладовых.

Точные технические характеристики построенного Жилого здания (в том числе его площадь, адрес), а также передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры (номер квартиры, площадь ее помещений) уточняются Сторонами дополнительно по окончании строительства Жилого здания и ввода его в эксплуатацию на основании сведений о технической инвентаризации Жилого здания.

**1.6.** Застройщик, при условии полной и своевременной оплаты Участником долевого строительства цены квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего договора, обязуется передать квартиру Участнику долевого строительства без проведения отделочных работ в следующем состоянии (если иное не будет определено дополнительным соглашением сторон):

- устанавливается (временная) входная дверь в квартиру; без установки межкомнатных;
- улучшенная штукатурка стен, без шпатлевки;
- потолки – без шпатлевки;
- растворная стяжка под полы;
- с прокладкой стояков канализации, водопровода холодной и горячей воды с врезками для водоразбора и канализации в квартире; без установки сантехнического оборудования; подводка от общих стояков водопровода холодной и горячей воды, канализации не выполняется;
- электрооборудование – разводка по квартире полная, с установкой розеток, выключателей, патронов, щитка квартирному;
- счетчики: воды (холодной, горячей в санузле), электричества в местах общего пользования;
- пластиковые окна с двухкамерным стеклопакетом;
- лоджии – алюминиевые профили с одинарным остеклением;
- отопление – радиаторы алюминиевые;

**1.7.** Страхование Гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договорам долевого участия осуществляется ООО «Страховая компания Респект» по договору № ГОЗ-84-65-35/17 от 19 июня 2017 года.

Застройщик с «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения или иного объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве» ознакомлен.

## **Статья 2. Цена договора**

**2.1.** Финансирование строительства жилого здания осуществляется за счет средств Застройщика, Участников долевого строительства, согласно заключенным с ними Застройщиком договоров участия в долевом строительстве.

**2.2.** Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Жилого здания и передачи ему Объекта долевого строительства (квартиры) с указанными в статье 1 настоящего договора характеристиками, определяется как произведение стоимости одного квадратного метра на общую площадь Объекта долевого строительства (квартиры), и на момент заключения настоящего договора составляет **2 203 320 (Два миллиона двести три тысячи триста двадцать) рублей**. По состоянию на дату подписания сторонами настоящего договора, стоимость 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства (квартиры) с указанными в статье 1 настоящего договора характеристиками, составляет **61 000 (Шестьдесят одна тысяча) рублей**. Стоимость 1 кв.м. площади данного объекта долевого строительства (квартиры) является фиксированной и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком.

Цена настоящего договора, а также стоимость 1 кв.м. общей площади Объекта долевого участия также могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 2.4. настоящего договора.

Участник долевого строительства уплачивает цену настоящего договора в течении трех банковских дней после государственной регистрации настоящего договора, путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика.

**2.3.** Цена договора включает все затраты, в т.ч.:

- строительство многоквартирного дома, в котором расположена Квартира, подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию;

- уплату налогов, сборов, других обязательных платежей, установленных действующим законодательством Российской Федерации;

- иные расходы, связанные с исполнением договора;

- средства на оплату услуг Застройщика (2 % от цены договора).

Полученная в результате строительства Жилого здания экономия денежных средств остается в распоряжении Застройщика и Участнику долевого строительства не возвращается.

**2.4.** По соглашению Сторон увеличение или уменьшение общей площади построенной Квартиры, в пределах двух квадратных метров, по сравнению с общей проектной площадью квартиры, указанной в п. 1.3 настоящего Договора, считается допустимым и не является основанием для пересмотра размера цены настоящего договора, указанной в п. 2.2, и дополнительных расчетов Сторон по настоящему договору. В случае изменения общей площади построенной Квартиры более чем на два квадратных метра, цена настоящего договора подлежит изменению и определяется исходя из ее фактической общей площади квартиры и стоимости 1 кв.м. указанной в п.2.2. В указанном случае Стороны обязуются произвести дополнительные взаимные расчеты (на вышеозначенную разницу) в течение одного месяца после направления Застройщиком соответствующего сообщения Участнику долевого строительства, но не позднее дня передачи квартиры Участнику долевого строительства.

Застройщик также вправе изменить стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры в случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам внесения денежных средств для окончательного расчета с Застройщиком.

**2.5.** Цена договора не включает в себя затраты (оплата коммунальных услуг, охрана, вывоз мусора и т.п.), связанные с содержанием Квартиры, после её передачи Участнику долевого строительства для производства отделочных работ и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно на основании счетов, выставленных Застройщиком.

**2.6.** Каждая сторона самостоятельно несет расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для регистрации настоящего договора и в дальнейшем регистрации права собственности у Участника долевого строительства.

### **Статья 3. Обязательства сторон. Срок строительства**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

**3.1.1.** Своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Жилое здание и ввести его в эксплуатацию в соответствии с требованиями действующего законодательства **в срок до 01.11.2017 г.;**

**3.1.2.** Не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим договором срока передачи Квартиры, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение

Застройщик:

Участник долевого строительства:

о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче;

**3.1.3.** В течение двух месяцев после ввода Жилого здания в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по соответствующему передаточному акту Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора и требованиям действующего законодательства;

**3.1.4.** Использовать денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства по настоящему договору, исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией;

**3.1.5.** Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления проектную декларацию и иную информацию о строительстве Жилого здания и Застройщике в соответствии с правилами, установленными Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.;

**3.1.6.** Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

**3.1.7.** Надлежащим образом исполнить иные обязательства по строительству (созданию) Жилого дома, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**3.2.1.** Своевременно оплатить цену настоящего договора на условиях, предусмотренных статьей 2 настоящего Договора;

**3.2.2.** В течение четырнадцати календарных дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Жилого здания в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче приступить к принятию Квартиры от Застройщика;

**3.2.3.** В течение двух месяцев с момента принятия Квартиры у Застройщика осуществить все необходимые мероприятия по регистрации права собственности на квартиру в соответствующих государственных органах;

**3.2.4.** С момента подписания передаточного акта, нести риск случайной гибели (уничтожения) или повреждения Квартиры и общего имущества Жилого здания, а также нести все расходы по эксплуатации и содержанию Квартиры и общего имущества Жилого здания;

**3.2.5.** Надлежащим образом исполнить иные обязательства по строительству (созданию) Жилого дома, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

### **3.3. Застройщик вправе:**

**3.3.1.** Вносить изменения и (или) дополнения в проектную документацию по Жилому зданию, если такими изменениями не затрагиваются основные технические характеристики Квартиры Участника долевого строительства (назначение, площадь, конфигурация, этажность, местоположение на этаже) и при условии соблюдения соответствующих требований законодательства;

**3.3.2.** Реализовать иные права Застройщика, закрепленные правилами Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации

### **3.4. Участник долевого строительства вправе:**

**3.4.1.** Знакомится с информацией об Объекте долевого строительства и Застройщике в соответствии с правилами, установленными Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.;

**3.4.2.** Произвести уступку прав требований по настоящему договору только после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. 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.

***Уступка прав требований по настоящему договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика.***

**3.4.3.** Реализовать иные права участника долевого строительства, закрепленные правилами Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

## **Статья 4. Гарантии качества**

**4.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**4.2.** Дополнительные требования к качеству строительства Жилого здания, техническим характеристикам Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого участия по настоящему договору, могут быть установлены дополнительным соглашением Сторон.

**4.3.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод построенного Жилого здания в эксплуатацию.

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

**4.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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.

## **Статья 5. Ответственность Сторон**

**5.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

## **Статья 6. Срок действия договора, особые условия**

**6.1.** Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**6.2.** Настоящий договор может быть расторгнут, а его условия изменены по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон по основаниям и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

**6.3.** Настоящий договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае не выполнения Участником долевого строительства п. 2.2. настоящего договора.

**6.4.** В случае расторжения договора в соответствии с пунктом 4 или 5 статьи 5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, при возвращении Участнику долевого строительства ранее уплаченных денежных средств, вправе удержать сумму неустойки за просрочку оплаты.

**6.5.** Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего договора он ознакомился с проектной документацией Жилого здания в полном объеме.

**6.6.** Настоящий договор оформлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу – по одному для Застройщика и Участника долевого строительства, третий - для регистрирующего органа. Приложения являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**6.7.** Приложение № 1 – экспликация на квартиру (на 1 листе).

**Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:**

**ООО «ФорумСтройИнвест»:**

634050 г. Томск, пр. Ленина, 81/1, Свидетельство 70 №001807663, ОГРН 1157017018223, ИНН 7017386933, КПП 701701001, Р/С 40702810506290006531, К/С 30101810500000000728 в ПАО «Томскпромстройбанк» в г. Томске, БИК 046902728.

Электронный адрес для размещения проектной декларации на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома: [насибирской.рф](mailto:na-sibirskoy.rf).

Директор

\_\_\_\_\_/В.И. Ковальский/  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

**Иванов Иван Иванович** (01.01.1963 г.р.)

**Паспорт:** 11 11 111111, выдан Отделом внутренних дел Кировского района города Томска 01.01.2001 года.

**Зарегистрирован по адресу:** Россия, Томская область, город Томск, улица Иванова, 55, квартира 55.

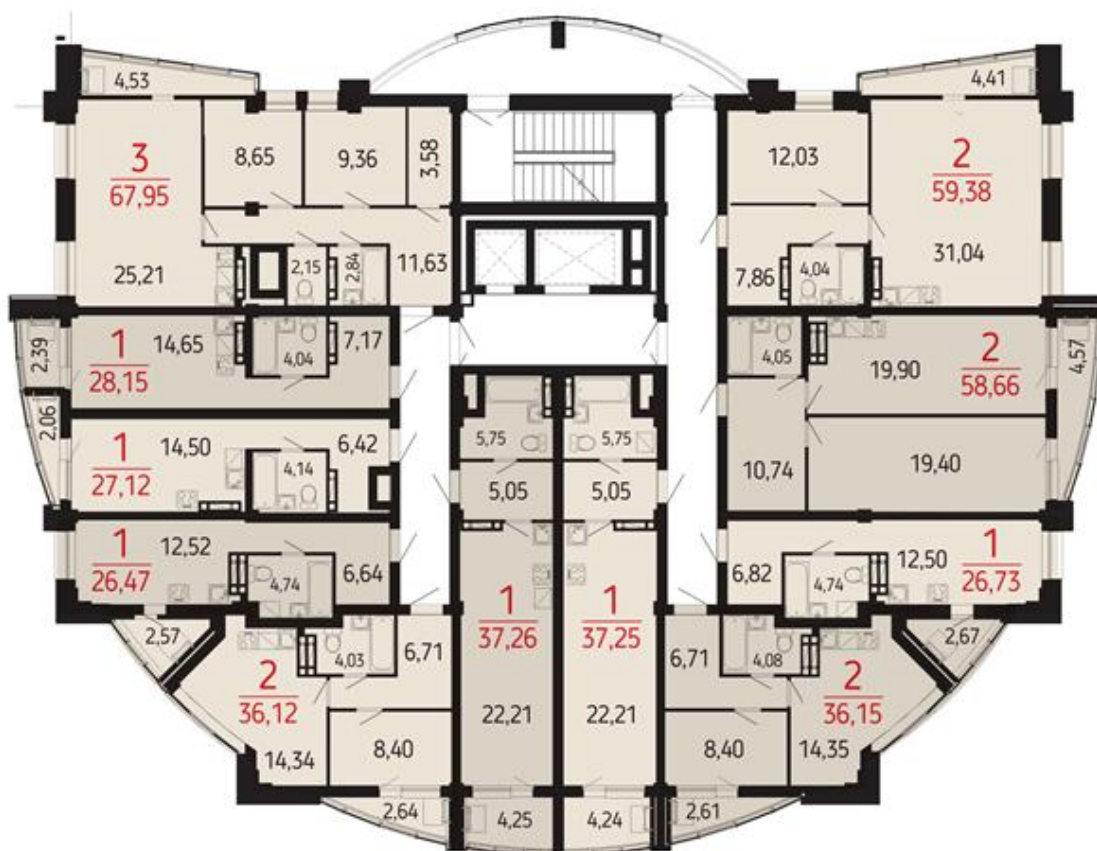
\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

План 6 этажа



36,12 кв. м. - проектная общая площадь (для определения цены договора, площадь лоджии, балконов с коэффициентом-1)

34,80 кв. м. - проектная общая площадь (площадь лоджии с коэффициентом- 0,5, балконов - 0,3)

33,48 кв. м. - общая площадь квартиры (кадастровая площадь квартиры)

□ - Объект долевого строительства

**Застройщик:**

**ООО «ФорумСтройИнвест»:**

634050 г. Томск, пр. Ленина, 81/1, Свидетельство 70 №001807663, ОГРН 1157017018223, ИНН 7017386933, КПП 701701001, Р/С 40702810506290006531, К/С 30101810500000000728 в ПАО «Томскпромстройбанк» в г. Томске, БИК 046902728.

Электронный адрес для размещения проектной декларации на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома: [насибирской.рф](mailto:насибирской.рф).

Директор

\_\_\_\_\_/В.И. Ковальский/  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

**Иванов Иван Иванович (01.01.1963 г.р.)**

**Паспорт:** 11 11 111111, выдан Отделом внутренних дел Кировского района города Томска 01.01.2001 года.

**Зарегистрирован по адресу:** Россия, Томская область, город Томск, улица Иванова, 55, квартира 55.

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

Застройщик:

Участник долевого строительства: