

**ДОГОВОР № 15А/5.1**  
**участия в долевом строительстве**

г. Кемерово

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СибирьИнвестХолдинг»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Железовской Нелли Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **ФИО**, года рождения, паспорт--- № --- выдан ----, ----года, код подразделения -----, зарегистрированный (ая) по адресу: ----, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» действующий от своего имени, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

**Дом – Жилой дом № 5.1 с встроено-пристроенными объектами обслуживания и подземной парковкой № 5.4.2., строительство которого ведет Застройщик по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Центральный район, микрорайон 15А** (строительный адрес) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая площадь многоквартирного дома: 31455,13 кв. м;

Этажность: 16–этажное;

Количество этажей: 17;

Материал наружных стен: монолитный железобетон и кирпич;

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

Категория энергетической эффективности (класс энергоэффективности): «В» (высокая);

Класс сейсмостойкости: В2;

**Объект долевого строительства (и/или квартира)**- жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Жилое помещение (квартира) расположена: **подъезд ---- (блок-секция 5.1.---**,

Этаж \_\_\_;

Будущий номер квартиры \_\_\_;

Общая проектная площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы площади всех частей такого помещения, за исключением балконов, лоджий и предварительно составляет \_\_\_ кв. м. По окончании строительства размеры общей площади, указанные в Договоре, могут отличаться от размеров, полученных в результате замеров специализированной организацией по осуществлению государственного технического учёта и технической инвентаризации. Стороны устанавливают, что по окончании строительства и при передаче Объекта долевого строительства в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства будет указана фактическая площадь жилого помещения (квартиры) из технического плана жилого помещения (квартиры), подлежащего передаче.

Жилое помещение (квартира) передается Участнику долевого строительства в техническом состоянии, согласованном сторонами **в приложении № 1**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

План жилого помещения (квартира) указан **в приложении № 2 (лист 1, 2)**, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**  
**ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

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

2.1.1. все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора 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:

- разрешение на строительство №42-305-336-2015 от 29 октября 2015г.;

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 42:24:0201001:1881, площадью 14 100 кв.м., разрешенное использование: многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания населения, подземной парковкой, объекты инженерной инфраструктуры, расположенного по адресу: г. Кемерово, Центральный район, микрорайон 15 «А» (Договор аренды земельного участка № 20-07-С/12 от 19.07.2012г. с учетом дополнительных соглашений: № 1 от 20.07.2012г., № 2 от 10.01.2014г., №3 от 30.09.2016г., №4 от 28.10.2016г.);

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

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ;

2.1.4. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 1 августа 2019 года, при условии, что им полностью будет уплачена цена Договора.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.3. 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. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства являются настоящий Договор, разрешение на ввод Дома (отдельных блок-секций, корпусов) в эксплуатацию и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

### 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 на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не предусмотрен. В соответствии с пунктом 2 статьи 5 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года по соглашению сторон цена Договора может быть изменена после его заключения в случаях, предусмотренных пунктами 4.3. настоящего Договора.

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

4.3. Невнесенная часть цены Договора может изменяться по согласованию сторон, но не ранее чем через 1 (один) месяц с момента подписания настоящего Договора в связи с:

- удорожанием строительных материалов и энергоресурсов;
- изменением уровня инфляции;
- девальвацией рубля РФ;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию строительства Дома в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства.

4.4. Изменение стоимости Объекта долевого строительства производится Застройщиком с

извещением Участника долевого строительства путем направления в его адрес изменения к Договору заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Квитанция о вручении является доказательством получения письма. В случае, если Участником долевого строительства не получено уведомление по причине отсутствия его по указанному в Договоре адресу, отправленное и не полученное сообщение считается врученным. Участник долевого строительства обязуется подписать данное изменение в течение пяти рабочих дней с момента его получения и прибыть в орган, осуществляющий государственную регистрацию для сдачи изменения к Договору на государственную регистрацию.

## 5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства производит оплату согласно п. 4.1. настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующих размерах и в следующем порядке:

- собственные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Участник долевого строительства перечисляет после регистрации настоящего договора, но не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты окончания срока регистрации, указанного в расписке в получении документов на государственную регистрацию, выданной органом, осуществляющим государственную регистрацию.

Оплата по настоящему Договору может быть произведена по соглашению сторон иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ.

5.2. В случае изменения цены Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 4.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. за счет собственных и привлеченных денежных средств обеспечить строительство Дома (включая Объект долевого строительства в нем) в соответствии с проектно-сметной документацией, строительными нормами и правилами, и техническими условиями;

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

6.1.3. после полного исполнения своих обязательств Участником долевого строительства по уплате цены Договора, передать Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства не позднее срока, указанного в пункте 2.1. 4 настоящего Договора. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до срока, указанного в п. 2.1.4 настоящего Договора. При этом Застройщик обязуется за один месяц до передачи Объекта долевого строительства письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного Договором (в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства установленным сообщением) срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

6.1.4. использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Дома;

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если иной срок не установлен в уведомлении (сообщении) о досрочной передаче Объекта долевого строительства, 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 предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства

сообщения в соответствии с пунктом 6.1.4 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.2.2. удерживать от передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в случае нарушения последним своих обязательств по настоящему Договору.

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

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. своевременно уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п. 4.1 и п. 5.1 настоящего Договора; в случае изменения цены Договора по основаниям, предусмотренным п. 4.3 настоящего Договора, осуществить доплату в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора соответственно;

7.1.2. приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение пяти рабочих дней с даты начала передачи, указанной в сообщении Застройщика о завершении строительства (создания) Дома;

7.1.3. принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в течение 10 календарных дней с даты начала передачи, указанной в сообщении Застройщика о завершении строительства (создания) Дома;

7.1.4. с момента принятия Участником долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в полном объеме нести бремя содержания Объекта долевого строительства. В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 153 ЖК РФ своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение, эксплуатационные услуги (плату за содержание жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, пользование лифтом, вывоз мусора, взнос на капитальный ремонт и т.д.) и коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление).

7.2. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Государственная регистрация уступки прав осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. После государственной регистрации уступки прав Участник долевого строительства в течение 3-х рабочих дней обязан предоставить оригинал указанного Договора Застройщику с отметкой регистрирующего органа.

## **8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

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

8.2. Гарантийный срок для жилого помещения (квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав жилого помещения (квартиры), составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи жилого помещения (квартиры) Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на общее имущество в Доме составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с первым участником долевого строительства.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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.

## **9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

9.1. Обеспечение исполнения обязательств по договору залогом:

9.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору (ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») с момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право аренды на земельный участок, указанный в п. 2.1.2 настоящего договора, предоставленный для строительства многоквартирного дома.

- объект незавершенный строительством, кадастровый номер: 42:24:0201001:3315, дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 04.10.2016г., вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, №42-42/001-42/100/038/2016-997/1 от 19.10.2016г.

- строящийся (создаваемый) многоквартирный дом.

9.1.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим договором, статьей 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

9.2. Страхование гражданской ответственности Застройщика:

9.2.1. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору (далее – гражданская ответственность Застройщика) путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков - Некоммерческой организации «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков») (далее – Страховщик), имеющей лицензию на осуществление взаимного страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании и удовлетворяющей требованиям, предусмотренным статьей 15.2 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года.

9.2.2. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства принял к сведению условия страхования, а также сведения о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

9.2.3. Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляется в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства.

Допускается замена выгодоприобретателя - Участника долевого строительства, указанного в договоре страхования, другим лицом в случае уступки права требования по настоящему Договору с уведомлением об этом Страховщика в письменной форме.

9.2.4. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу его персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре в Некоммерческую организацию «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (НО «ПОВС застройщиков») с целью страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

9.2.5. Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору.

9.2.6. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику долевого строительства жилого помещения по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

- вступившим в законную силу решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со статьей 14 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ от 30.12.2004 года;

- решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

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

10.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

10.3. Настоящий Договор, помимо оснований досрочного прекращения его действия предусмотренных законодательством РФ, может быть досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных Законом, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом, 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 соответствии с пунктом 10.5 настоящего договора.

10.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.6. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

10.7. В случае одностороннего расторжения настоящего Договора Участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

10.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по

основанию просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем два месяца (если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа) или в связи с систематическим нарушением участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, а также просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца (если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период) Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения, за вычетом фактических затрат Застройщика. Если указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. 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.

11.2. В случае оплаты Участником долевого строительства денежных средств ранее даты государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязан возместить убытки, понесенные Застройщиком, а Застройщик обязан вернуть оплаченные денежные средства с удержанием из них суммы расходов, связанных с таким возвратом.

11.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

11.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.5. В случае передачи жилого помещения (квартиры) Участнику долевого строительства без отделки (под самоотделку), и/или с черновой отделкой, и/или без внутренних перегородок (в т.ч. свободной планировки) Застройщик не несет ответственности за разницу в площади жилого помещения (квартиры) после установки этих перегородок и отделки помещений. При этом объем финансирования Участником долевого строительства перерасчету не подлежит.

11.6. После получения Объекта долевого строительства от Застройщика по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет ответственность за качество работ, выполняемых на Объекте долевого строительства собственными силами и/или привлеченной строительной организацией, индивидуального предпринимателя, соответствие их проекту, техническим условиям, требованиям СНиП, требованиям «Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства» и техники безопасности, а также за ущерб, нанесенный третьим лицам в процессе производства работ и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства.

## **12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА**

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Застройщик обязан доказать, что неисполнение им обязательств по настоящему Договору или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого

действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся пожары, землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия, а также иные, определенные действующим законодательством РФ.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

13.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством.

13.4. Настоящий 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 – Техническое состояние жилого помещения (квартиры).
2. Приложение № 2 (лист 1 - план объекта; лист 2 - план объекта (местоположение объекта долевого строительства на этаже дома)).

### 14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью "СибирьИнвестХолдинг"**

адрес: 650023, Кемеровская область, г. Кемерово,

ул. Волгоградская, д.1, нежилое помещение №2, офис 6

ИНН 4205056280, КПП 420501001

р/с 40702810126000000501 в Кемеровское отделение №8615ПАО Сбербанк г.Кемерово

к/с 30101810200000000612

БИК 043207612

**Участник долевого строительства:**

---

---

---

---

### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

Директор ООО «СибирьИнвестХолдинг» \_\_\_\_\_ (Железовская Н.Н.)

М.П.

**Участник долевого строительства:**

---



### **Техническое состояние квартиры**

Квартиры передаются без отделки (под самоотделку свободной планировки) с выполненными по проекту следующими видами работ:

Стены наружные: конструктивная схема – перекрестно-стенная с несущим каркасом из системы монолитных стен (пилонов) и перекрытий;

-несущие стены – монолитные железобетонные;

-наружное стеновое ограждение из кирпича;

-все наружные стены с внешней стороны утепляются теплоизоляционными плитами, отделка тонкослойной штукатуркой толщиной 20мм, окраска фасадными красками;

Стены межквартирные: монолитный железобетон;

Двери: входная дверь - металлическая с замком и дверной ручкой;

Окна: установка оконных блоков из профиля ПВХ с двухкамерными стеклопакетами без откосов, без подоконников; с установкой оконных сливов;

Потолки: замоноличивание отверстий в местах прохода стояков, технологических отверстий;

Пол: цементно-песчаная стяжка с добавлением фиброволокна по звукоизолирующей прокладке из пенотерма;

Водопровод: монтаж стояков холодной и горячей воды без разводки по квартире;

Канализация: монтаж стояков без разводки по квартире с установкой заглушек;

Отопление: монтаж системы отопления с внутриквартирной разводкой и установкой отопительных приборов;

Электромонтажные работы: устройство каналов для прокладки электрического кабеля в квартиру от электрического щитка этажного.

Проектом предусмотрена возможность изменения внутренней планировки квартир согласно индивидуальному проектному решению. Места расположения функциональных зон определяются согласно индивидуальному проекту, соответствующему нормам действующего законодательства РФ, строительным нормам и правилам, государственным стандартам, иным обязательным требованиям, изготовленному самостоятельно участником долевого строительства. Внутренние перегородки участник долевого строительства устанавливает самостоятельно.

### **ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

Директор ООО «СибирьИнвестХолдинг» \_\_\_\_\_ (Железовская Н.Н.)  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

---

**План объекта**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

Директор ООО «СибирьИнвестХолдинг» \_\_\_\_\_ (Железовская Н.Н.)  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**План объекта**  
(местоположение объекта долевого строительства на этаже дома)

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

Директор ООО «СибирьИнвестХолдинг» \_\_\_\_\_ (Железовская Н.Н.)  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_