

ДОГОВОР № __-Манхеттен участия в долевом строительстве

г. Челябинск «__» _____ 201_ г.
Общество с ограниченной ответственностью «Новые горизонты», в лице _____, действующей на основании доверенности от 09.07.2015 г., выданной в порядке передоверия агентом - Общество с ограниченной ответственностью «Ризлт Стройком», действующим на основании Агентского договора № 29/112-2009/Р/7 Труда от 01.07.2015 г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый(е) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему **Договору** Застройщик обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом № _____ (шифр проекта 336.7.ЦР-13), количество этажей – 25 общей площадью 16934 (Шестнадцать тысяч девятьсот тридцать четыре целых ноль десятых) кв. м. (далее по тексту Объект капитального строительства), расположенный по адресу: ул. Труда в Центральном районе города Челябинска Челябинской области (согласно разрешению на строительство), и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, представляющий собой двухкомнатную квартиру № _____, расположенную на _____ этаже, общей площадью _____ (_____) кв.м. согласно **Плану планировок (Приложение №1)**, а Участник долевого строительства - уплатить обусловленную **Договором** Цену, и принять Объект долевого строительства.

Основные характеристики объекта капитального строительства:

- Материал наружных стен: панели из деревобетонных блоков, сборные ж/б колонны;
- Материал поэтажных перекрытий: монолитная ж/б;
- Класс энергоэффективности: «В»;
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов.

1.2. Общая площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проектной документации без учета площадей балконов (лоджий).

Адрес, прочие характеристики Объекта долевого строительства, основанные на проектной документации, могут быть уточнены после окончания строительства объекта капитального строительства и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию.

1.3. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства без сантехнических приборов, без кухонной плиты, с выполненными в Объекте долевого строительства следующими работами: стяжка пола, штукатурные работы кирпичных стен (за исключением стен ванных комнат и санузлов), установка входной металлической двери, пластиковых оконных блоков без откосов и подоконной доски, стояков по водоснабжению и канализации без горизонтальной разводки; установка приборов поквартирного учета расхода холодной и горячей воды, электросчетчика; выполнение электроразводки без установки электроарматуры; выполнение монтажных работ по устройству домофона без установки домофонной трубки; заведение кабеля телевидения. Межкомнатные дверные проемы без установки дверных блоков.

1.4. Объект капитального строительства на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию должен быть подключен к действующим инженерным сетям электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, а также должно быть выполнено благоустройство прилегающей к нему территории.

1.5. Застройщик обязуется ввести объект капитального строительства в эксплуатацию не позднее _____ г. и передать Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего **Договора**, в срок, не превышающий 2 (двух) месяцев после даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.6. Участник долевого строительства согласен на раздел земельного участка (кадастровый номер _____, местонахождение: ул. Труда в Центральном районе города Челябинска Челябинской области), на котором осуществляется строительство (создание) Объекта капитального строительства и образование земельных участков путем раздела указанного земельного участка, а также на замену предмета залога в связи с разделом земельного участка.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора (стоимость Объекта долевого строительства) составляет _____ (стоимость Объекта долевого строительства)

2.2. Уплата Цены Договора Участником долевого строительства производится в течение 5 дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

2.3. Денежные средства Участник долевого строительства уплачивает путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Датой исполнения обязательств является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.4. Цена Договора может быть изменена после его заключения; случаи и условия ее изменения определены в п. 2.5. настоящего Договора.

2.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. В случае произошедшего отклонения фактической площади Объекта долевого строительства от общей площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, производится перерасчет стоимости Объекта долевого строительства и возврат или доплата получившейся разницы, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, рассчитанной как соотношение цены Договора, указанной в п. 2.1., и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Возврат или доплата производится до передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязуется добросовестно выполнить свои обязательства по [Договору](#):

3.1.1. Обеспечить строительство Объекта капитального строительства выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта капитального строительства в полном объеме и по благоустройству прилегающей территории, указанной в [п. 1.1.](#) настоящего [Договора](#), включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта капитального строительства и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

3.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного [Договором](#), по [передаточному акту](#);

3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Объекта капитального строительства – в соответствии с проектной документацией;

3.1.4. Своевременно сообщить Участнику долевого строительства об изменении реквизитов и перемене адреса;

3.1.5. В случае если строительство (создание) Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный [Договором](#) срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в [п. 1.5.](#) настоящего [Договора](#), обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении [Договора](#). Изменение предусмотренных пунктами [1.5.](#) настоящего [Договора](#) сроков оформляется [дополнительным соглашением](#);

3.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям [Договора](#) либо при отсутствии или неполноте условий [Договора](#) требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

3.1.7. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, по предъявлению Участником долевого строительства соответствующего требования, устранить недостатки Объекта долевого строительства за свой счет самостоятельно и (или) с привлечением третьих лиц в разумный срок или соразмерно уменьшить Цену настоящего договора, или возместить расходы Участника долевого строительства на устранение недостатков;

3.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

3.2. При неисполнении Участником долевого строительства принятых на себя обязательств по оплате ([раздел 2](#) Договора) Застройщик вправе расторгнуть [Договор](#) в одностороннем внесудебном порядке, возвратив Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства за минусом неустойки в размере 5% от Цены [Договора](#), указанной в [п. 2.1.](#)

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами [передаточного акта](#) или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта капитального строительства, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве Договора аренды УЗ № 009133-К-2007 аренды земли от 19.11.2007 г., дополнительного соглашения № 1 о продлении Договора аренды УЗ № 009133-К-2007 аренды земли от 19.11.2007 г., дополнительного соглашения № 2 о продлении Договора аренды УЗ № 009133-К-2007 аренды земли от 19.11.2007 г., свидетельства о праве собственности от 29.06.2011 г. 74-АГ № 471490, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект капитального строительства.

3.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору также обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче

Объекта долевого строительства по настоящему договору путем заключения:

3.5.1. Генеральный договор о способе и условиях обеспечения исполнения обязательств застройщика за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве ГОЗ-29-1459/16 от 19.08.2016 г.

3.5.2. Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

3.6. Страховой организацией (страховщиком) по договорам, указанным в п. 3.5., является ООО «СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «РЕСПЕКТ», ИНН 7743014574, КПП 623401001, 390023, Рязанская обл, Рязань г, Есенина ул, дом № 29, р/с 40701810300000000017, в банке АО «НС БАНК», БИК 044579158, к/с 30101810800000000158.

3.7. Застройщик (страхователь) довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования и сведения о страховой организации (страховщике), что подтверждается договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязуется:

4.1.1. Своевременно уплатить Цену [Договора](#) согласно разделу 2 настоящего [Договора](#);

4.1.2. Принять Объект долевого строительства и подписать [передаточный акт](#) в установленный настоящим [Договором](#) срок. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по приемке Объекта долевого строительства более чем на 10 десять рабочих дней, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 100 рублей за каждый день нарушения обязательства;

4.1.3. Не производить переустройство и перепланировку Объекта долевого строительства до момента государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства; в противном случае Участник долевого строительства обязан привести Объект долевого строительства в прежнее состояние в течение 5-ти дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком;

4.1.4. Своевременно сообщить Застройщику об изменении реквизитов и перемене адреса. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства о завершении строительства и о готовности к передаче Объекта долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в настоящем [Договоре](#) адресу;

4.1.5. Оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, начиная со дня фактической передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (подписания [передаточного акта](#)), либо, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или отказе от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим [Договором](#) срок, - со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном [частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ](#)

[ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ](#)»;

4.1.6. В течение 45 календарных дней с момента, определенного в [п. 4.1.5.](#) настоящего договора, подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и после проведения государственной регистрации в течение 10 календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации;

4.1.7. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику;

4.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта долевого строительства, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства

до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных [п.3.1.7.](#) настоящего договора.

4.3. В случае если Участник долевого строительства полностью выполнил свои обязательства по оплате за Объект долевого строительства, он вправе уступить права требования на Объект долевого строительства, уведомив Застройщика в течение 3 дней с момента состоявшейся уступки.

4.4. В случае если Участник долевого строительства не полностью выполнил свои обязательства по оплате за Объект долевого строительства, он вправе уступить права требования на Объект долевого строительства одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с [Договором](#) и подписания сторонами [передаточного акта](#) или

иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. 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.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента подписания [передаточного акта](#).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года 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 осмотре и подписании [передаточного акта](#), должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами [передаточному акту](#).

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства. При этом Застройщик вправе досрочно (ранее установленного в [п.1.5.](#) настоящего [договора](#) срока) передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. После ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию и получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности к передаче Объекта долевого строительства с предупреждением 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.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта капитального строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 7 (семи) дней после получения такого сообщения принять Объект долевого строительства и подписать [передаточный акт](#).

6.5. При отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства либо уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный

срок (в том числе при получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по договору

об оказании услуг почтовой связи) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний

акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта

долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с [Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ](#)

И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», а так же иным действующим законодательством РФ.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства срока исполнения обязательства, указанного в п. 4.1.6 настоящего договора по вине Участника долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от последнего уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день подачи соответствующего требования (или иска), от цены Договора, за каждый день просрочки до момента подачи Участником долевого строительства документов на регистрацию, и взыскать убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка и расположенного на нем Объекта капитального строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права Застройщика на земельный участок и Объект долевого строительства по причине нерегистрации Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

«Форс-мажор» означает:

- 1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть

Договор до истечения срока его действия.

8.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону о характере непреодолимой

силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, стороны несут в

соответствии с действующим законодательством РФ.

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

10.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

10.6. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 План планировок.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Новые горизонты»

Адрес: Россия, 454084, Челябинская, , Челябинск, , Каслинская, 5, , пом. 3, офис 205

КПП: 744701001

ИНН: 7447026763

Р/счет: 40702810707250003605 в ПАО «ЧЕЛИНДБАНК», Г. ЧЕЛЯБИНСК К/счет: 30101810400000000711

БИК:

047501711

+7 3517772818

www.efeks.ru

info@efeks.ru

Участник(и) долевого строительства:

—
Дата рождения: _____

Адрес регистрации: _____

Фактический адрес/почтовый адрес: _____

Паспортные данные: _____

Место рождения: Населенный пункт: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты:

_____ / _____