

Договор № ____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома LEONARDO

г. Бишкек

«__» _____ 201_года

Общество с ограниченной ответственностью «НАРИСАН Девелопмент Инвестмент Групп», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин (ка) _____, именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», 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 ниже значение:
- 1.1.1. **Земельный участок** – земельный участок, идентификационный номер 1-02-03-0025-0537 расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Исанова, дом 41-43-45-47, на котором осуществляется или будет осуществляться строительство Многоквартирного дома LEONARDO.
- 1.1.2. **Многоквартирный дом LEONARDO** (далее «Многоквартирный дом») – 88 - квартирный 12-этажный жилой дом (с нежилыми помещениями на 1-ом и 2-ом этаже), расположенный по адресу: г. Бишкек, ул. Исанова, дом 41-43-45-47 на основании полученных разрешений на строительство.
- 1.1.3. **Объект долевого строительства – нежилое помещение**, расположенное в _____ части Многоквартирного дома LEONARDO на _____ этаже, со строительными номерами: _____, **строящееся** с привлечением денежных средств «Участника долевого строительства» и подлежащее передаче «Участнику долевого строительства» без внутренней отделки с выполненными в нем работами согласно перечню, приведенному в п. 4.1.1. настоящего Договора, после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Почтовый адрес Объекта долевого строительства будет присвоен после технической инвентаризации Многоквартирного дома.
- 1.1.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь всех помещений (жилого, нежилого помещения) с учётом площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов) (если таковые имеются), определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом LEONARDO на момент подписания настоящего Договора. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства составляет _____ кв.м.
- 1.1.5. **Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь всех помещений (жилого, нежилого помещения) с учётом площади помещений вспомогательного использования (лоджий и балконов) (если таковые имеются), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных территориальным органом по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом LEONARDO и нежилое/жилое помещение.
- 1.1.6. **Акт о приемке объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома LEONARDO градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
- 1.1.7. **Сумма договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства. Сумма договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство

Застройщик» / _____ /

«Участник долевого строительства» / _____ /

(создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика) и является стоимостью Объекта долевого строительства. Стоимость помещений вспомогательного использования (лоджии, балконы) определяются аналогично стоимости жилого или нежилого помещения.

2. Предмет Договора

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения Акта о приемке объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.
- 2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Сумму Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства в собственность.
- 2.3. Срок окончания строительства Многоквартирного дома, готового для передачи под самоотделку, установлен в сентябре 2017 года. Застройщик обязан в письменной форме известить Участника долевого строительства о готовности передачи Объекта под самоотделку. Передача Объекта долевого строительства под самоотделку производится в течение 10 календарных дней с момента направления Участнику долевого строительства извещения и передается по Акту приема-передачи. Срок передачи может быть продлен Застройщиком без согласования с Участником долевого строительства на срок не более 2 месяцев.
- 2.4. С момента приемки Участником объекта долевого строительства Объекта долевого строительства под самоотделку Застройщик не несет ответственность за электрическую проводку и другие инженерные сети в Объекте долевого строительства, поскольку Участник долевого строительства своими силами производит самоотделку Объекта долевого строительства.
- 2.5. Срок ввода Многоквартирного дома LEONARDO в эксплуатацию - в первом квартале 2018 года.
- 2.6. Подписывая настоящий Договор Стороны, соглашаются, что срок окончания строительства Объекта долевого строительства и начала процедуры ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства может быть продлен Застройщиком на срок не более 2 месяцев без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.
- 2.7. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи решения уполномоченного органа о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию – Акта о приемке объекта в эксплуатацию.
- 2.8. «Застройщик» обязуется передать права на земельный участок ТСЖ, созданному собственниками Многоквартирного дома после ввода его в эксплуатацию согласно ст. ст. 44, 45 Земельного кодекса Кыргызской Республики.

3. Сумма договора и порядок финансирования

- 3.1. Сумма настоящего Договора определяется исходя из стоимости 1 (одного) кв.м., равной _____ (_____).
- 3.2. Предварительная Сумма Договора согласно Проектной общей площади составляет _____ (_____).
- 3.3. Сумма договора определяется после окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию согласно Фактической общей площади Объекта долевого строительства (по данным территориального органа по землеустройству и регистрации прав на недвижимое имущество) и рассчитывается исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м., установленной в п. 3.1. настоящего Договора.
 - а) Если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства превысит

- Проектную общую площадь, указанную в п.п. 1.1.4. настоящего Договора, «Участник долевого строительства» до передачи Объекта долевого строительства в его собственность, в срок, не превышающий 5 календарных дней, должен доплатить «Застройщику» сумму разницы;
- b) Если Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства окажется ниже Проектной общей площади, указанной в п.п. 1.1.4. настоящего Договора, «Застройщик» должен выплатить «Участнику долевого строительства» сумму разницы в срок, не превышающий 5 календарных дней с момента установления фактической общей площади Объекта долевого строительства.
- 3.4. Стороны допускают, что площадь Объекта долевого строительства может быть изменена в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.
- 3.5. В Сумму Договора не включены затраты «Участника долевого строительства» по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.
- 3.6. Все расходы по переоформлению права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства (госпошлина, регистрация права собственности Участника долевого строительства в регистрационной службе, т.д), в том числе расходы, связанные с оформлением технического паспорта на Объект долевого строительства.
- 3.7. Финансирование долевого строительства осуществляется в порядке, определенном Графиком оплаты, являющемся приложением к настоящему договору и неотъемлемой частью настоящего договора.
- 3.8. Оплата по настоящему Договору осуществляется в долларах США и (или) сомах по курсу Национального банка Кыргызской Республики на день осуществления расчётов и производится наличными денежными средствами путём внесения в кассу «Застройщика» и (или) перечислением денежных средств на расчётный счёт «Застройщика» по банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре (указав назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №__ от «__» _____ 201_ года).

4. Права и обязанности сторон

- 4.1. «Застройщик» обязуется:
- 4.1.1. Выполнить собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленные лицензии, все работы по строительству Многоквартирного дома LEONARDO, готового под самоотделку, и вводу его в эксплуатацию в срок не позднее, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам, включая следующие работы:
- дизайн интерьера, ремонт и «чистовая» отделка «входной группы» площадью 90 м², передаваемой в общее пользование;
 - возведение наружных и внутренних стен и перегородок;
 - «чистовая» наружная отделка фасадов Многоквартирного дома LEONARDO натуральным камнем и пенопластом согласно рабочему проекту;
 - «чистовая» отделка стен в подъездах и местах общего пользования;
 - «чистовая» отделка лестничных маршей;
 - «чистовая» отделка ступеней лестничных маршей;
 - «черновая» (однослойная) штукатурка внутренних стен Объекта долевого строительства;
 - «черновая» стяжка пола по всей Фактической общей площади Объекта долевого строительства;
 - установка систем вытяжной вентиляции по всей площади Объекта долевого строительства;
 - установка металлопластиковых стеклопакетов с двойным остеклением в оконные

- проемы, витражи и балконы;
 - установка системы энергопитания (напряжением 220 (380) Вольт);
 - установка систем центрального холодного и горячего водоснабжения;
 - установка системы отопления (радиаторы согласно рабочему проекту);
 - установка системы центральной канализации;
 - установка 1 (одной) телефонной линии;
 - установка электрического счётчика, счётчиков холодной и горячей воды;
 - установка входных дверей в местах общего пользования;
 - установка интернет, кабельного телевидения;
 - установка систем вентиляции и охлаждения (кондиционеров).
 - установка двух пассажирских и двух грузовых лифтов согласно рабочему проекту. Прим. запуск работы лифтов будет производиться после ввода Многоквартирного дома LEONARDO в эксплуатацию или после завершения ремонта в каждом объекте долевого строительства, в зависимости от того, какое из этих двух событий произойдет ранее.
- 4.1.2. По окончании строительства Многоквартирного дома LEONARDO и ввода его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства в собственность «Участнику долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.
- 4.1.3. Предоставить «Участнику долевого строительства» все необходимые документы на Объект долевого строительства для оформления права собственности на него.
- 4.1.4. Информировать «Участника долевого строительства» о ходе строительства посредством опубликования информации на сайте Застройщика;
- 4.1.5. Выполнить строительство Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, СНиП и законодательством Кыргызской Республики в сфере градостроительства.
- 4.2. «Застройщик» имеет право:
- 4.2.1. Не осуществлять передачу Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» до тех пор, пока последним не будет исполнено обязательство по полной оплате за Объект долевого строительства и подписан с Застройщиком акт сверки по платежам.
- 4.2.2. Составить акт, подтверждающий не соблюдение Участником долевого строительства условий настоящего договора, что будет подтверждением нарушения Участником долевого строительства условий договора;
- 4.2.3. В одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор по основаниям, указанным в пункте 7.4. настоящего договора.
- 4.2.4. Вносить в Многоквартирный дом LEONARDO и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и (или) оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и (или) оборудование, при условии, что по завершению строительства (создания) Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации.
- 4.2.5. Реализовать Объект долевого строительства третьему лицу при невыполнении Участником долевого строительства условий настоящего договора.
- 4.3. Участник долевого строительства обязуется:
- 4.3.1. Производить расчёты с Застройщиком в сроки, указанные в настоящем Договоре.
- 4.3.2. Принять Объект долевого строительства под самоотделку в указанные Застройщиком сроки.
- 4.3.3. В течении 6-ти (шести) месяцев после принятия Объекта долевого строительства под самоотделку завершить его отделку, ремонт, нести все расходы, связанные с принятием Объекта долевого строительства в собственность.

- 4.3.4. В течение 10 календарных дней с момента ввода Многоквартирного дома LEONARDO в эксплуатацию, принять Объект долевого строительства в собственность, а также зарегистрировать право собственности в соответствии с действующим законодательством Кыргызской Республики.
- 4.3.5. В течение 15 календарных дней с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства заключить соответствующие договора со всеми коммунальными и другими службами (ОАО «Северэлектро», ОАО «Бишкекводоканал», ОАО «Бишкектепосеть» и др.). В случае не заключения договоров с вышеуказанными службами Застройщик вправе приостановить подачу энергии и оказание коммунальных и иных услуг.
- 4.3.6. До заключения договоров, указанных в п.п. 4.3.4. настоящего Договора, и в случае, когда Участник долевого строительства принял Объект долевого строительства под самоотделку, он обязан своевременно производить Застройщику ежемесячную оплату за расходуемые электроэнергию, отопление, водоснабжение, и пр. по тарифам, установленным соответствующими организациями в течение 3 (трех) календарных дней с момента выставления счета Застройщиком.
- 4.3.7. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, а также внутренних коммуникационных сетей, «наращивание» либо удаление отопительных батарей, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования с Застройщиком и уполномоченными государственными органами.
- 4.3.8. При осуществлении самоотделки Объекта долевого строительства выполнять следующие требования:
- строительный мусор и прочие отходы складировать в месте, специально отведённом для этого Застройщиком;
 - с момента начала строительных работ, связанных с отделкой Объекта долевого строительства, произвести единовременную оплату Застройщику за вывоз мусора в размере 50 (пятьдесят) сом за 1 (Один) кв.м. полезной площади Объекта долевого строительства;
 - с момента начала строительных работ, связанных с отделкой Объекта долевого строительства, письменной форме предоставить Застройщику контактные данные рабочих, осуществляющих отделку Объекта долевого строительства (ФИО, место жительства, номера телефонов) и нести ответственность за их действия;
 - нести ответственность за порчу отделанных помещений мест общего пользования и возместить причиненный ущерб в течение 5 рабочих дней с момента требования Застройщика;
- 4.3.9. не устанавливать на фасадной части многоквартирного дома оборудования, приборы, установки (сушилки, спутниковые антенны, кондиционеры, вытяжки и т.д.) для сохранения эстетического вида многоквартирного дома. В случае нарушения данного пункта Участник долевого строительства несет расходы по демонтажу оборудования, прибора и/или установки и восстановление фасада в первоначальное положение, а также оплачивает штраф в размере 25 000 сом.
- 4.3.10. при эксплуатации лифтов (пассажирского, грузового и т.д.), в том числе при перевозке мебели, строительных материалов и др. необходимо принятие мер по сохранности лифтов (установка защитных материалов (картонки, плотной ткани). В случае повреждения лифтов, Участник долевого строительства возмещает ущерб в течение 2 рабочих дней с момента требования о возмещении ущерба.
- 4.3.11. передавать третьим лицам свои права и обязанности с согласия Застройщика с обязательным ознакомлением и согласием третьего лица с условиями настоящего договора и обязательством третьего лица к присоединению к настоящему договору путем подписания соглашения (договора), а также при дальнейшем отчуждении Объекта долевого участия третьим лицам, информировать о правилах владения и пользования Объектом долевого участия.
- 4.4. Участник долевого строительства имеет право:
- 4.4.1. Получать информацию о ходе и состоянии строительства Многоквартирного дома через официальный сайт Застройщика;

- 4.4.2. Приступить к самоотделке Объекта долевого строительства до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не иначе как с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.
- 4.4.3. Требовать исполнения Застройщиком условий настоящего договора.
- 4.5. Участник долевого строительства не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика.

5. Качество Объекта долевого строительства.

- 5.1. Качество Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в целом должно соответствовать утверждённой проектно-сметной документации на многоквартирный жилой дом LEONARDO Многоквартирный дом, ГОСТам, строительным нормам и правилам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям действующего законодательства Кыргызской Республики в сфере архитектуры и строительства.
- 5.2. Стороны соглашаются, что подтверждением надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам и пр. является акт государственной приёмочной комиссии о приёме (вводе) в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утверждённый в установленном законом порядке.

6. Ответственность сторон

- 6.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение принятых в соответствии с настоящим Договором обязательств Стороны несут ответственность, установленную настоящим Договором и действующим законодательством Кыргызской Республики.
- 6.2. Ответственность Застройщика.
- 6.2.1. Застройщик несет ответственность за качество выполненных строительных работ.
- 6.3. Ответственность Участника долевого строительства.
- 6.3.1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику пеню в размере 0,1 (Одна десятая) % от суммы задолженности за каждый день просрочки.
- 6.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, массовые беспорядки, народные волнения, революции, государственный переворот, изменения в законодательстве Кыргызской Республики, распоряжения, акты государственных органов, а также иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за несвоевременное исполнение обязательств по настоящему Договору. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7. Срок действия Договора.

Порядок изменения, дополнения, расторжения Договора

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения ими принятых на себя обязательств.
- 7.2. Любые изменения и дополнения в настоящий Договор вносятся по соглашению Сторон и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.
- 7.3. Расторжение настоящего договора возможно только по соглашению сторон настоящего договора, за исключением случаев, предусмотренных п.7.4. настоящего договора.
- 7.4. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в случаях:

- нарушений Участником объекта долевого строительства сроков внесения платежей согласно пункту 3.7 настоящего договора;
 - произведения Участником объекта долевого строительства ремонтных работ, предполагающих переустройство или перепланировку Объекта долевого строительства, без соответствующих согласований и разрешений;
 - нарушение Участником долевого строительства сроков принятия Объекта долевого строительства под самоотделку, в собственность, а также сроков проведения ремонтных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.
 - в иных случаях, предусмотренных договором и законодательством Кыргызской Республики.
- 7.5. Застройщик должен направить письменное уведомление о расторжении настоящего договора Участнику объекта долевого строительства. Согласно статье 413, пункт 2 Гражданского Кодекса КР требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.
- 7.6. Последствия расторжения настоящего Договора.
- 7.6.1. В случае расторжения настоящего Договора по вине Застройщика он обязан вернуть Участнику долевого строительства все полученные от него по настоящему Договору денежные средства.
- 7.6.2. В случае расторжения договора по инициативе или вине Участника долевого строительства, улучшения, произведенные Участником долевого строительства в объекте долевого строительства, возмещению не подлежат.
- 7.6.3. Возврат денежных средств, полученных Застройщиком от Участника долевого строительства, осуществляется Застройщиком после реализации Объекта долевого строительства другому лицу в течение 10 рабочих дней (за вычетом всех расходов Застройщика).
- 7.6.4. Участник долевого строительства обязан освободить Объект долевого строительства в течение 5 календарных дней с момента расторжения настоящего договора.

8. Заключительные положения

- 8.1. Вся переписка (уведомления, извещения и т.д), связанная с настоящим договором будет вести по указанным в договоре почтовым адресам.
- 8.2. С момента вступления настоящего Договора в силу все предыдущие переговоры, переписка и соглашения между Сторонами, касающиеся предмета и условий настоящего Договора, теряют силу.
- 8.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента перехода права собственности на Объект долевого строительство к Участнику долевого строительства.
- 8.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств, в соответствии с настоящим договором, и перехода к нему права собственности на Объект долевого строительства, в части правил владения и пользования Объектом долевого строительства – весь период владения и пользования.
- 8.5. Обязательства по настоящему договору имеют юридическую силу для правопреемников Сторон и обязательны к выполнению ими в соответствии с законодательством Кыргызской Республики.
- 8.6. Все споры и разногласия, возникшие в связи с исполнением настоящего Договора и (или) из него, Стороны договорились разрешать путём проведения двусторонних переговоров.
- 8.7. Любые споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, в том числе касающиеся его нарушения, прекращения, расторжения или недействительности, подлежат разрешению в Международном Третейском суде при Торгово-промышленной палате Кыргызской Республики в соответствии с

Ускоренным Регламентом Международного Третейского суда одним арбитром, избранным в соответствии с этим Регламентом. Применимым материальным правом, в соответствии с которым будет рассматриваться спор, является законодательство Кыргызской Республики. Третейское разбирательство должно проводиться на русском языке. Решение Третейского суда является окончательным.

- 8.8. В случае изменения своих почтовых и других реквизитов (электронная почта, телефонные номера, почтовый адрес), Сторона изменившая реквизиты обязана уведомить в течение 3 (трех) календарных дней другую Сторону, в ином случае уведомления, отправленные на прежние реквизиты Стороны будут считаться надлежащим образом выполненными.
- 8.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Кыргызской Республики.
- 8.10. Стороны подтверждают, что они ознакомлены, им разъяснены и ясны содержание ст.ст.25,180, 388, 406, 413, 1120 Гражданского кодекса Кыргызской Республики, ст.66 Жилищного кодекса Кыргызской Республики.
- 8.11. Расходы на нотариальные удостоверения по настоящему договору несет Застройщик.
- 8.12. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) идентичных экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны, в органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в архив нотариальной конторы.

9. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»:

«Участник долевого строительства»:

ОсОО «НАРИСАН Девелопмент
Инвестмент Групп»
Юридический адрес: Кыргызская
Республика, 720017, г.Бишкек, ул.
Исанова, 45
ИНН: 02506201310124
ОКПО: 28484436
Расчетный счет № 1280026006663186
Банк: Kyrgyz Investment and Credit Bank
(KICB)
БИК: 128002
Тел.: (555) 93-20-17
E-mail:narisandig@mail.ru
