

Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

г. Саратов

_____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Союз» в лице директора Александрова Сергея Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, далее совместно именуемые "Стороны", в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить 10-этажный трёхсекционный кирпично-монолитный жилой дом с подземным паркингом и техническим этажом, по ул. Танкистов, 80 А, в Кировском районе г. Саратова и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять, следующий Объект:

Квартира №____(именуемая в дальнейшем Квартира), общей площадью _____ кв. м, расположенная на _____ этаже 10-этажного трёхсекционного кирпично-монолитного жилого дома с подземным паркингом и техническим этажом, по ул. Танкистов, 80 А, в Кировском районе г. Саратова. Вышеуказанная площадь Квартиры является проектной, поскольку после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию может отличаться от *Фактической площади* в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. *Фактическая площадь* Квартиры будет определена по результатам кадастровых работ.

Техническая характеристика Квартиры с указанием местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства, подлежащей передаче Дольщикам, изложена в Приложении №1 и в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в размере _____ рублей в порядке и в сроки, за объект долевого строительства, установленные разделом 2.1. настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять объект долевого строительства в собственность по передаточному акту.

1.3. Застройщик обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок до 01.11.2021 г. Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) дней после сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Дольщикам, в срок до 10.11.2021 г. Если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщикам соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Стороны пришли к взаимному соглашению, что Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства.

1.4. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.4.1. Разрешение на строительство объекта капитального строительства № 64-RU 64304000-331-2016, выданное «21» декабря 2016 года Администрацией муниципального образования «Город Саратов», распоряжение Администрации МО "Город Саратов" от 18.07.2018 г., распоряжение Администрации МО "Город Саратов" от 25.12.18, распоряжение Администрации МО "Город Саратов" от 30.01.2019.

1.4.2. Право собственности на земельный участок площадью 3373 м² с кадастровым номером 64:48:030212:39 (номер и дата регистрации права № 64:48:030212:39-64/001/2018-11 от 13.06.2018.) на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 11.06.2018г.

1.4.3. Проектная декларация, размещенная в соответствии с действующим законодательством, в ЕИСЖС, а также на веб-сайте Застройщика www.souzsaratov.ru, и содержащая информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

1.5. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются:

Действующим законодательством, в т.ч. Гражданским Кодексом РФ; Федеральным законом РФ N214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в редакции на момент подписания Договора; Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; Федеральным законом N218-ФЗ от 13.07.15 «О государственной регистрации недвижимости», Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в

отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также законами, регулирующими инвестиционную деятельность в РФ;

Другими нормативными актами, соглашениями, разрешительной документацией, регулирующими строительство и эксплуатацию Объекта недвижимости.

1.6. Дольщик подтверждает, что он ознакомлен с разрешением на строительство, проектной декларацией Застройщика, размещенных в соответствии с действующим законодательством, в ЕИСЖС и на сайте www.souzsaratov.ru, содержащих информацию о Застройщике, о проекте строительства, о нежилых помещениях в Объекте недвижимости (многоквартирном доме), указанных в разрешении на строительство и проектной декларации Застройщика, не относящихся к общему имуществу Объекта недвижимости (многоквартирного дома).

1.7. При заключении настоящего договора Стороны исходят из того, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься изменения, что может повлечь за собой изменение этажности, проектного решения фасада жилого дома, в котором расположена подлежащая передаче Дольщикам Квартира, или проектное решение самой Квартиры. Дольщики не будут иметь финансовых, имущественных или иных претензий к Застройщику, обусловленных изменениями, указанными в настоящем пункте.

1.8. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего договора объект долевого строительства (Квартира), указанная в Приложении №1 и в Приложении №2 к настоящему договору (или права на неё), не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Уплата Цены Договора Дольщиком осуществляется в следующем порядке:

- сумму в размере _____ рублей Дольщик оплачивает Застройщику за счет собственных средств безналичным путем на расчетный счет Застройщика, после государственной регистрации настоящего договора, но не позднее _____ г.

2.2. Обязательства Дольщика по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме. После полной оплаты Дольщику выдается финансовая справка о полной оплате стоимости Квартиры.

2.3. Если Дольщик нарушит установленный в п. 2.1. настоящего договора срок внесения денежных средств, то настоящий договор будет считаться расторгнутым в одностороннем порядке Застройщиком по истечении 30 дней после направления в письменной форме уведомления Дольщику о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

2.4. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком Застройщику, определенный в пункте 2.1. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства (рассчитанного как общая стоимость деленная на общую площадь квартиры), являются фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Дольщиком обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 2.1., настоящего договора. Цена Договора, указанная в п.2.1. настоящего Договора, является окончательной и взаиморасчетов по данным фактических обмеров Квартиры, проведенных кадастровым инженером, не производится.

Статья 3. Гарантии качества.

3.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, указанным в пункте 1.1., и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. Срок гарантии по качеству объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания акта ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, при условии проведения сантехнических, отделочных и других работ Дольщиком в строгом соответствии с проектной документацией, согласованной с Застройщиком. Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков обнаруженных при приёмке Квартиры по акту приёма-передачи в разумный срок.

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

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. В предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику обусловленную п. 1.1., 1.3., 2.1., настоящего Договора Квартиру.

4.2. Использовать уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства для строительства Объекта недвижимости в целях, определенных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, при условии выполнения в полном объеме Дольщиком всех своих обязательств по настоящему Договору, передать Дольщику Квартиру путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.4. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения, указанного в настоящем Договоре срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора путем подписания дополнительного соглашения.

4.5. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Дольщиком вносить изменения в проектную документацию, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего Договора Дольщик дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

4.6. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы регистрации прав для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.7. Застройщик вправе отказаться от передачи квартиры Дольщику и подписания акта приема-передачи до выполнения Дольщиком статьи 2.1.

5. Права и обязанности Дольщика

5.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором, своевременно.

5.2. На основании совместного заявления Сторон обратиться в органы регистрации прав для регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

5.4. Не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не осуществлять переустройство или перепланировку, а также работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости и его элементы (в том числе установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений) до оформления права собственности на Квартиру.

5.5. После получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче прибыть по указанному в уведомлении адресу для подписания Акта приема-передачи Квартиры не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления;

5.6. После передачи Квартиры Дольщику по Акту приема-передачи Квартиры, Дольщик обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество. Во исполнение обязанности по содержанию собственного имущества Дольщик должен заключить с эксплуатирующей организацией договор на обслуживание в 10-дневный срок с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

5.7. Уклонение Дольщика от участия в несении расходов на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

5.8. Дольщик имеет право получать от Застройщика необходимую информацию о ходе строительства.

5.9. При условии полного внесения денежных средств по настоящему договору, Дольщик имеет право уступить свои права третьему лицу с письменного согласия Застройщика, при условии принятия этим лицом обязательств Дольщика по настоящему Договору в полном объеме, путём заключения с этим лицом соответствующего договора, с письменным уведомлением об этом Застройщика. При этом Застройщик не несёт ответственности по обязательствам Дольщика, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого Дольщиком с третьим лицом.

5.10. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных (ФИО, дата, место рождения, паспортные данные, место жительства, информация о семейном положении), предоставляемых Застройщику Дольщиком в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.06.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями договора.

6.2. Ответственность Застройщика наступает только после выполнения Дольщиками своих обязательств по настоящему договору.

6.3. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более шести месяцев, стороны обязаны урегулировать дальнейшее исполнение настоящего договора путём заключения дополнительного соглашения к нему. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств, в тридцатидневный срок.

6.4. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Застройщик не может оказывать влияние и за возникновение которых не несёт ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, военные действия любого характера, иные действия (например, теракт), препятствующие выполнению Застройщиком обязательств по настоящему договору.

6.5. С момента государственной регистрации Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, земельный участок, предназначенный для строительства Объекта, принадлежащий Застройщику на праве собственности, считается находящимся в залоге у Дольщика. Указанный земельный участок считается находящимся в залоге у Дольщика до подписания акта приёма-передачи.

6.6. В случае нарушения Дольщиком обязанностей, предусмотренных статьёй 5 настоящего договора, Дольщик обязуется возместить все прямые и косвенные расходы, вызванные этим нарушением.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Дольщику несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд, согласно действующего законодательства РФ.

7.4. В результате исполнения настоящего договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и на земельный участок. Построенные жилые и нежилые площади передаются в частную собственность Застройщика или физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключёнными с Застройщиком, и Дольщик не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые площади в построенном объекте, кроме Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему договору.

7.5. Дольщик поставлен в известность о том, что все отделочные и ремонтные работы в квартире не входят в стоимость квартиры, оплачиваемой Дольщиком по настоящему договору. Квартира передаётся Дольщику в техническом состоянии, предусмотренном Приложением №1 к настоящему договору.

7.6. Дольщики согласны с тем, что в результате исполнения настоящего договора он получит от Застройщика квартиру в состоянии, указанном в Приложении №1 к нему, т.е. квартиру, которая без проведения отделочных и ремонтных работ не пригодна для целей проживания. В связи с этим Дольщик подтверждает, что, подписывая настоящий договор, он был надлежащим образом заранее предупреждён Застройщиком о вышеуказанном, и это предупреждение является выполнением Застройщиком обязанностей по предупреждению Дольщика относительно недостатков товара (работы, услуги) и ненадлежащего качества товара. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, является соответствие утверждённой проектной документации строительным нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Актом Государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством Объекта долевого строительства, оформленным в установленном порядке. В связи с этим, после подписания акта приёма-передачи квартиры и ввода дома в эксплуатацию, Застройщик не принимает от Дольщика каких-либо претензий по указанным характеристикам многоквартирного жилого дома.

8. Порядок изменения, расторжения договора

8.1. Настоящий договор может быть изменён, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон, при этом все изменения договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке только в случаях, предусмотренных настоящим договором.

8.3. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Дольщику. Согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

9. Защита прав граждан - участников долевого строительства

9.1. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, Застройщик, в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", осуществляет обязательные отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (далее - Фонд), осуществляющий функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет застройщиков.

9.2. Размер обязательных отчислений (взносов) Застройщика в компенсационный фонд определяется действующим законодательством Российской Федерации на момент заключения настоящего Договора.

10. Переписка

10.1. Все письменные уведомления в адрес Дольщика по настоящему договору считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом по адресу Дольщика, указанному в настоящем договоре.

10.2. Уведомление, направленное в порядке, указанном в п. 11.1. считается полученным Дольщиком через 7 (семь) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по печати (штампу) почтового отделения, стоящей на квитанции об отправке.

11. Срок действия договора

11.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

11.2. Стороны обязуются не разглашать информацию, полученную друг от друга, связанную с реализацией настоящего договора.

11.3. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

12. Реквизиты и адреса сторон

Застройщик:

ООО «Союз», ИНН 6437000933
Р/с 40702810856000014122 в Поволжский
банк ПАО Сбербанк г. Самара
БИК 043601607, ИНН
к/с 30101810200000000607,
КПП 645502001, ОКПО 02812156
Тел.(факс) (8452) 45-86-86, 67-15-15, 45-85-15
410086 г. Саратов Песчано-Уметская, 10,
а/я 192 для ООО «Союз»

Дольщик:

_____/Александров С. В./

_____ /

/

Квартира № _____, общей площадью _____ кв. м, расположенная на _____ этаже 10-этажного трёхсекционного кирпично-монолитного жилого дома с подземным паркингом и техническим этажом, по ул. Танкистов, 80 А, в Кировском районе г. Саратова.

План 2-го этажа



1. В Квартире выполняются: межквартирные и межкомнатные перегородки, установка входной двери в квартиру, установка пластиковых окон в квартире и на лоджии, монтаж системы отопления, монтаж труб холодного и горячего водоснабжения, монтаж стояков канализации с установкой тройника для подключения квартирных сантехнических приборов, кабельный ввод в квартиру с установкой вводного щитка с автоматом.

2. В Квартире не выполняются: установка межкомнатных дверей, установка подоконных досок, гидроизоляция полов в санузлах, электромонтаж, отделочные работы (штукатурка стен, стяжка, наклейка обоев, шпаклевка, окраска, побелка, облицовка плиткой), внутриквартирная разводка канализации, установка комплектов санитарно-технических приборов.

Застройщик:
ООО «Союз»

Дольщик:

_____/Александров С. В./

_____/_____/

Приложение №2 к договору участия в долевом строительстве от _____ 2019 г.

Квартира № _____, общей площадью _____ кв. м, расположенная на _____ этаже 10-этажного трёхсекционного кирпично-монолитного жилого дома с подземным паркингом и техническим этажом, по ул. Танкистов, 80 А, в Кировском районе г. Саратова.

1. Техническая характеристика Квартиры:

Количество комнат, шт.	
Этаж	
Площадь общая, м ²	
Площадь жилая, м ²	
Площадь с учётом лоджии/балкона, м ²	
Площадь балкона м ²	

2. Техническая характеристика дома:

Строительный адрес	<u>Танкистов, 80 А, в Кировском районе, г. Саратова</u>
Этажность	12
Общая площадь квартир с учетом лоджий, м ²	13338,19
Общая площадь квартир без учета лоджий, м ²	12451,87
Общее количество квартир, шт	252
Материал наружных и внутренних стен	Кирпич
Материал перекрытий	железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	6

Застройщик:
ООО «Союз»

_____ /Александров С. В./

Дольщик:

_____ / _____ /