



ПРОЕКТ
Л.П. Сусликова

ДОГОВОР № ____/д4
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Саратов

20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Комсомольский», в лице генерального директора Сусликовой Людмилы Петровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

Многоквартирный дом (далее – «Дом») – многоквартирный дом (от 9 надземных этажей и выше), в т.ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», 2-й Азовский пр., б/н., жилой дом №4 строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства; вид объекта недвижимости – многоквартирный дом; назначение – многоквартирный жилой дом; этажность – 12-ти этажный; общей площади 16437,8 кв.м., материал наружных стен - сборный железобетонный каркас и стены из крупных каменных блоков и панелей; материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные; класс энергоэффективности – В; класс сейсмостойкости – 6 баллов.

Объект - объект долевого строительства, то есть жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома.

Страхование гражданской ответственности застройщика – один из способов обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства по настоящему договору, наряду с залогом земельного участка.

Страховщик - страховая организация, которая осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

Объект страхования - имущественные интересы застройщика, связанные с его ответственностью перед Участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением им обязательств по передаче Объекта по настоящему договору. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая страховщик должен выплатить страховое возмещение Участнику долевого строительства, устанавливается в размере цены договора, указанной в п.4.1. 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:

- разрешением на строительство жилого дома расположенного в многоквартирном доме (от 9 надземных этажей и выше), в т.ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», 2-й Азовский пр., б/н. № 64-RU64304000-325-2016 выдано 21.12.2016г. Администрацией муниципального образования «Город Саратов», со сроком действия - до 21.11.2019 г.;

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок, площадью 5586 кв.м., кадастровый номер 64:48:020462:948, находится по адресу: г. Саратов, 2-й Азовский пр-д, б/н в Заводском районе, предоставлен для строительства многоквартирных домов (от 6 этажей и выше) в том числе встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями в границах, указанных в кадастровых паспортах земельных участков, принадлежит ООО «Комсомольский» на праве аренды сроком по 13 декабря 2062 г. на основании: Договора аренды земельного участка №А-13-770Ф-2 от 13.12.2013; Постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» от 13 марта 2014 года №635; Соглашение об изменении договора аренды земельного участка от 14.03.2014 года №А-13-770Ф-2 от 13.12.2013; Постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» от 18 мая 2016 года №1263; Соглашение к договору аренды земельного участка от 14.07.2016 года №А-13-770Ф-2 от 13.12.2013; Договор замены стороны в обязательстве №7 от 31.08.2016 года; Договор замены стороны в обязательстве №4 от 10.10.2016 г. зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области 18.10.2016г., № регистрации 64-64/001-64/001/432/2016-232/1;

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

2.1.3. Застройщиком получено заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 31.12.2004 №214-ФЗ.

Проектная декларация размещена на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2.1.4. Дом будет введен в эксплуатацию, и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет получено в срок, предусмотренный проектной декларацией.

2.1.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок не позднее 28.02.2022 года. Стороны пришли к взаимному соглашению, что Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома следующий Объект:

№ п/п	№ квартиры	Количество жилых комнат	Этаж	Проектная площадь, м2	Блок-секция

Точная площадь Объекта будет определена по данным фактического обмера органами технической инвентаризации г.Саратова по окончании строительства. Проектная площадь Объекта может быть изменена в сторону увеличения или уменьшения по окончании строительства Дома без дополнительных выплат/доплат Сторонами.

б) обеспечить строительство Дома и выполнение с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: **Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», 2-й Азовский пр., б/н.**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке;

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

г) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, предусмотренного в проектной декларации;

д) передать по передаточному акту Участнику долевого строительства Объект(ы) в соответствии с проектом и техническими условиями, а именно в следующем виде: установка металлической входной двери; установка пластиковых оконных блоков с отливами без устройства откосов и отливов на окне лоджии; внутренняя разводка электропроводки и установка электросчетчика; монтаж системы отопления; монтаж стояков: канализации с установкой заглушек на стояке, горячей и холодной воды с установкой запорных кранов, установка счётчиков учета холодной и горячей воды.

Не выполняются следующие виды работ: внутриквартирная трубная разводка горячего и холодного водоснабжения и канализации; установка межкомнатных дверей (за исключением двери на кухню); подготовка стен под оклейку обоями; наклейка обоев; стяжка полов; подготовка полов под укладку финишного покрытия; настил линолеума, укладка керамической плитки; побелка потолков, стен; окраска стен; установка сан.приборов (унитаз, ванны, умывальника, мойки, смесителей); установка электроприборов, установка электроплиты, а также работы, не предусмотренные настоящим пунктом;

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

ж) не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта с Участником долевого строительства совершить все действия, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект;

з) без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами;

и) после сдачи Дома в эксплуатацию заключить договор с эксплуатационной службой или управляющей компанией для обеспечения в Объекте коммунальных услуг.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные денежные средства на строительство Объекта в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) с момента ввода Дома в эксплуатацию осуществлять оплату коммунальных услуг и расходов по техническому обслуживанию Дома по ставкам, утвержденных для данного Дома соразмерно своей доле в общей площади жилого дома;

в) в течение 15 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 2.1.5., принять Объект и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту;

г) предоставить все необходимые от Участника долевого строительства для регистрации права собственности на Объект документы;

д) до оформления Объекта в собственность не производить в нем перепланировку, отделочные работы, а также изменения схем водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения без письменного согласия автора проекта и Застройщика;

е) письменно уведомить Застройщика об уступке прав и обязанностей по настоящему договору, а также предоставить Застройщику копию зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области договора уступки права требования в срок не позднее двух календарных дней со дня его гос.регистрации, в котором в обязательном порядке должны быть указаны

следующие сведения о лице, которому уступлены права и обязанности по настоящему договору: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, сведения о дате, месяце и годе рождения, серия и номер паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, дату его выдачи и наименование выдавшего его органа, данные прописки или места постоянного пребывания и места фактического проживания, телефон, ИНН, СНИЛС; для юридических лиц – сведения о местонахождении, ОГРН, ИНН, КПП, р/с, к/с, БИК, телефоне, факсе.

3.3. Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.4. Застройщик гарантирует, что Объект свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

3.5. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, в случае если Участник долевого строительства уступил права по настоящему договору третьим лицам без письменного уведомления Застройщика или уведомление не включает предусмотренную частью «е» пункта 3.2. настоящего договора информацию.

3.6. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору, в соответствии с ч.1 ст. 12.1. Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, выступает залог земельного участка площадью 5586 кв.м., кадастровый номер 64:48:020462:948, находится по адресу: г. Саратов, 2-й Азовский пр-д, б/н в Заводском районе, и строящийся на этом земельном участке Дом.

3.7. В качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче жилого помещения по настоящему договору, в соответствии со ст.15.2. Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ, выступает страхование гражданской ответственности застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика. Условия страхования определены правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, утвержденными страховщиком. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства в полном объеме условия страхования, которые определены правилами страхования, утвержденными страховщиком, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

3.8. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных, в том числе автоматизированную, а также распространение и предоставление персональных данных, в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г.

3.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Застройщиком вышеуказанного земельного участка и Дома в обеспечение своих обязательств перед другими Участниками долевого строительства (каждому последующему залогодержателю).

3.10. Право залога на земельный участок не распространяется на иные находящиеся или возводимые (строящиеся) жилые и нежилые объекты долевого строительства и иные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке 5586 кв.м., кадастровый номер 64:48:020462:948, находится по адресу: г. Саратов, 2-й Азовский пр-д, б/н в Заводском районе.

3.11. Участник долевого строительства дает согласие на последующее изменение Застройщиком площади и/или границ земельного участка (по усмотрению Застройщика, в том числе, путем раздела, выдела, объединения, перераспределения) площадью 5586 кв.м., кадастровый номер 64:48:020462:948, находится по адресу: г. Саратов, 2-й Азовский пр-д, б/н в Заводском районе, (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), в связи с чем Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на прекращении залога земельного участка, не связанного со строительством Многоквартирного дома, на погашение Застройщиком записи об ипотеке земельного участка, не связанного со строительством Многоквартирного дома, изменение Застройщиком записи об ипотеке, земельного участка, связанной со строительством Многоквартирного дома, по усмотрению Застройщика, а также на последующее изменение проекта строящегося Многоквартирного дома, в том числе изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома, не приводящих к ухудшению качества Объектов. Настоящее согласие распространяется также на случаи, когда указанные изменения происходят с уже измененным земельным участком.

3.12. Участник долевого строительства дает согласие на передачу прав Застройщика иному лицу, в связи с чем Стороны пришли к взаимному соглашению, что дополнительных согласований, связанных с заменой Застройщика не требуется.

3.13. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает свое согласие Застройщику на проектирование и строительство на земельном участке 5586 кв.м., кадастровый номер 64:48:020462:948, находится по адресу: г. Саратов, 2-й Азовский пр-д, б/н в Заводском районе, других объектов недвижимости, не указанных в проектной декларации, в т.ч. на строительство пристроек, отдельно стоящих объектов недвижимости, а также на привлечение в строительство новых объектов недвижимости денежных средств физических и юридических лиц и на передачу им в залог указанного земельного участка и строящиеся на этом земельном участке объекты недвижимости.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Общая стоимость настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. При этом стоимость Объекта составляет:

№ п/п	№ квартиры	Количество жилых комнат	Этаж	Проектная площадь, м2	Блок-секция	Стоимость, руб.

4.2. Стоимость Объекта не может быть изменена после заключения настоящего Договора иначе как по соглашению сторон. Изменение стоимости оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства обязуется произвести оплату Застройщику денежных средств в размере, указанном в п. 4.1 Договора в течение 5 дней после государственной регистрации настоящего договора в установленном законодательством РФ порядке.

Участник долевого строительства обязуется произвести оплату цены договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу. Реквизиты уполномоченного банка содержаться в п.12.1 настоящего Договора.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта, 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.

6.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 лет с момента подписания передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта при подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и будет считаться заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.3. В случае невыполнения Участником долевого строительства п.5.1. настоящего договора Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий договор. В этом случае, имущественное право на Объект возвращается в распоряжение Застройщика.

7.4. Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что в случае, если настоящий договор не будет заключен в срок до _____ г., то настоящий договор будет считаться недействительным.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор в Кировский районный суд г.Саратова, а в случае уступки прав по настоящему договору юридическому лицу – в Арбитражный суд Саратовской области.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

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

11.3. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр находится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, один экземпляр выдается Застройщику, один - Участнику долевого строительства.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

12.1. Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Комсомольский».

Местонахождение: 410005, г. Саратов, ул. Большая Горная, д. 231/241, литер А.

Р/счет 40702810600000002733 в АО КБ «Синергия» г. Саратов,

к/счет 30101810700000000766, БИК 046311766,

ИНН 6452123954, КПП 645201001, ОГРН 1166451075845,

Тел. (8452) 52-38-98

E-mail: komsomoletz2013@yandex.ru

Генеральный директор
ООО «Комсомольский»

Застройщик _____

Л.П. Сусликова

Участник долевого строительства _____

12.2. Участник долевого строительства: _____

ИНН _____

СНИЛС _____

Тел. _____

ОБРАЗЕЦ

План объекта долевого строительства
План ___ этажа блок-секция «___» жилого дома №4

№ п/п	№ квартиры	Количество жилых комнат	Этаж	Проектная площадь, м2	Блок-секция
1					

Застройщик: ООО «Комсомольский» _____ Л.П. Сусликова	Участник долевого строительства: _____
--	--