

**ДОГОВОР № Х/5-**  
**участия в долевом строительстве жилого комплекса «Молодежный»**  
**14-ти этажных кирпичных жилых многоквартирных домов**  
**по проспекту Химиков в г. Энгельсе Саратовской области (5-я очередь строительства)**

г. Энгельс

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Торгово-строительное управление Энгельсстрой»**, в лице управляющего Сеноженской А.А., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Стороны обязуются участвовать в завершении строительства участия в долевом строительстве жилого комплекса «Молодежный» 14-ти этажных кирпичных жилых многоквартирных домов по проспекту Химиков в г. Энгельсе Саратовской области (5-я очередь строительства) - площадью 40 680 кв. м. находится в собственности ООО «ТСУ Энгельсстрой» на основании договора купли – продажи от 11.04.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» 10 2016 года сделана запись регистрации № 64-64/017-64/017/107/2016-348/1, кадастровый номер: 64:50:021509:288.

**1.2.** Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира №\_\_\_\_, расположенная на \_\_\_\_-ем этаже в жилом доме по проспекту Химиков в г. Энгельсе (б/с 3А), общей площадью (по проекту) \_\_\_\_\_ кв.м.; иной площадью (лоджия) \_\_\_\_\_ кв.м.

**1.3.** «Застройщик» гарантирует, что в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке, обладает разрешением на строительство, оформлено право аренды (собственности) на земельный участок для строительства многоквартирного жилого дома.

**1.4.** Цена Договора – \_\_\_\_\_ **рублей.**

**1.5.** Объект долевого строительства выделяется «Дольщику» без отделки (без подготовка основания пола (стяжки), покрытия пола линолеумом, без штукатурки стен, подготовки и отделки потолков, оклейки стен обоями, санитарно-технических приборов, без внутриквартирной разводки электроснабжения, водоснабжения и канализации, без межкомнатных дверей и т.д.).

Застройщик осуществляет устройство перегородок, монтаж оконных блоков из ПВХ-профиля, металлической входной двери (без утеплителя и отделки), квартирной разводки системы отопления, общедомовой системы водоснабжения (стояки с отключающим устройством), канализации (до первого ответвляющего устройства, с установкой заглушки), установку приборов учета воды, электричества, газа (при наличии газоснабжения в доме).

Иные работы (материалы и оборудование), не поименованные в настоящем договоре, Дольщик выполняет (приобретает) самостоятельно своими силами и за счет собственных средств.

**2. Права и обязанности сторон. Гарантийные обязательства**

**2.1.** «Застройщик» обязуется:

**2.1.1.** Построить многоквартирный дом в следующий срок: 4 квартал 2022г.

**2.1.2.** Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности «Дольщик» на Объект долевого строительства.

**2.1.3.** Передать «Дольщику» Объект долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее срока, предусмотренного п.2.1.4. настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение «Застройщиком» обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**2.1.4.** После выполнения п.2.1.1. настоящего Договора, в течение 6 календарных месяцев, исчисляемых с «31» декабря 2022 г., передать «Дольщику» Объект долевого строительства в счет долевого участия по акту приема-передачи, подписанному сторонами.

**2.2. «Застройщик» несет следующие гарантийные обязательства:**

**2.2.1.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента передачи Объекта «Дольщику».

**2.2.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Дольщику» Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта любого объекта долевого строительства в многоквартирном доме (или иного документа о передаче объекта долевого строительства).

**2.2.3.** Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих (в т.ч. санитарно-технические (напр. краны, унитазы, ванны и т.п.), электрические (напр. розетки, выключатели и т.п.), газовые приборы, в случае их установки по инициативе Застройщика), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя, но в любом случае не более 3 лет.

**2.2.4.** Объект долевого строительства под арестом не состоит, предметом судебного разбирательства не является.

**2.2.5.** Способы обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору: Залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», страхование гражданской ответственности застройщика в порядке, установленном статьей 15.2 указанного в настоящем пункте Федерального закона. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с условиями страхования, сведения о страховой организации (Страховщике), которая осуществляет страхование гражданской ответственности застройщика предоставлены (в т.ч. о наименовании, местонахождении).

**2.3. «Дольщик» обязуется:**

**2.3.1.** Внести в кассу «Застройщика», либо путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика сумму в размере \_\_\_\_\_. Факт расчета подтверждается справкой о расчете.

**2.3.2.** Принять у «Застройщика» Объект долевого строительства по акту.

**2.3.3.** После выполнения п. 2.3.2. Договора, нести бремя расходов в размере 100 % на содержание и коммунальные услуги перед организацией осуществляющей данные затраты.

**2.3.4.** Опломбировка индивидуальных приборов учета производится за счет «Дольщика». «Дольщик» поручает «Застройщику» в случае необходимости заключить соответствующие договоры за счет «Дольщика».

**2.3.5.** До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку. Не проводить в Объекте долевого строительства и в самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы.

В случае нарушения указанных обязательств, «Застройщик» вправе взыскать с «Дольщика» средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору. При этом согласие «Дольщика» на проведение «Застройщиком» работ по приведению в первоначальное состояние Объекта долевого строительства не требуется.

**2.3.6.** При заключении настоящего Договора, сообщить письменно адрес для надлежащего уведомления о необходимости регистрации права собственности и состав заселяемой семьи. В случае изменения у «Дольщика» адреса, последний обязан письменно уведомить «Застройщика» в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

**2.3.7.** В течение 30 дней с момента уведомления о необходимости регистрации права собственности на Объект долевого строительства, зарегистрировать право собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав собственности и оплатить расходы за государственную регистрацию в соответствии с законодательством РФ.

В случае нарушения указанного выше срока для регистрации права собственности, «Дольщик» обязан оплатить «Застройщику» штраф в размере 0,02 % от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки исполнения настоящего обязательства.

### 3. Дополнительные условия

**3.1.** «Дольщик» имеет право при условии согласования с «Застройщиком» осуществить уступку права требования по настоящему Договору любому лицу. «Дольщик» обязуется предоставить «Застройщику» в течение 3 (Трех) дней после заключения Договора уступки прав требования его оригинал или нотариально заверенную копию для осуществления учета в Реестре ООО «ТСУ Энгельсстрой». Уступка прав и обязанностей по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия «Застройщика».

**3.2.** Неиспользование владельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом после получения владельцем ключей от квартиры, свидетельствующего о начале фактического ее использования, не являются основанием для освобождения «Дольщика» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества. Стороны согласовали, что получение дольщиком ключей от квартиры свидетельствует о начале фактического ее использования.

После завершения отделочных работ, собственными или привлеченными силами и средствами, Дольщик обязуется произвести монтаж автономных дымовых пожарных извещателей в жилых комнатах, кухне, прихожих, а также на сети хозяйственно-питьевого водопровода произвести установку отдельного крана и шланга для пожаротушения.

**3.3.** «Дольщик» за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему, уступки права требования по Договору, любых иных связанных с Договором регистрационных действий. «Дольщик» своими силами и средствами осуществляет подготовку документации (в т.ч. кадастрового (технического) паспорта(плана), необходимой для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**3.4.** Цена за 1 м.кв. исчисляется исходя из цены Договора (п.1.4.) и общей площади (по проекту) Объекта долевого строительства (п.1.2). Если в результате проведения кадастрового учета (технической инвентаризации) фактическая площадь балконов или лоджий окажется меньше или больше их проектной площади, цена настоящего Договора изменению не подлежит.

**3.5.** Допустимы и не приводят к изменению цены Объекта долевого строительства изменение параметров помещений входящих в его состав, отклонение помещений, самого Объекта, от осевых линий по проектной документации. Дольщик согласен на изменение Объекта долевого строительства в т.ч. в части переоборудования и комплектности вентиляционной системы, места расположения коммуникаций, наличия (отсутствия) съемных перегородок в местах расположения коммуникаций, расположения (планировки) стен, комплектности санитарного, технического, электрического оборудования (в случае предварительного согласования комплектности с Дольщиком), изменение параметров помещений входящих в его состав, без существенного изменения общей площади (с учетом положений п.3.4 Договора).

**3.6.** При осуществлении платежа по Договору все затраты связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет «Застройщика», в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (иных услуг банка) «Дольщик» несет самостоятельно.

**3.7.** «Застройщик» вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения «Дольщиком» денежных обязательств перед «Застройщиком», предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

**3.8.** При уклонении «Дольщика» от приемки Объекта долевого строительства, «Застройщик» вправе составить односторонний Акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски его случайной гибели, случайного повреждения признаются перешедшими к «Дольщику» со дня составления «Застройщиком» указанного одностороннего акта, а «Застройщик» перестает нести ответственность за изменение (ухудшение) качества Объекта долевого строительства.

**3.9.** Дольщик уведомлен и согласен, что Трансформаторная (и/или распределительная) подстанция, кабельные линии (трассы), нежилые помещения магазинов, иные помещения (встроенные, пристроенные), в том числе находящиеся в подвальном помещении, подполье, земельные участки, занятые такой недвижимостью (ТП и кабельными линиями, встроенными и пристроенными помещениями) и необходимые для ее использования, либо земельные участки сформированные (выделенные) для строительства указанных Объектов (в т.ч. земельные участки, образуемые в результате выделения в будущем), не предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат (будут принадлежать) отдельным собственникам (третьим лицам), не являются объектом долевого строительства по настоящему договору и не входят в состав общего имущества в многоквартирном доме. При нахождении указанных земельных участков, Объектов в залоге, «Дольщик» доверяет и согласен на снятие (на подачу соответствующего заявления и

документов) **«Застройщиком»** обременений в виде залога и прекращение указанного права.

**3.10. «Дольщик»** дает свое согласие и от своего имени поручает **«Застройщику»** в случае необходимости произвести раздел (выдел) (и все необходимые регистрационные действия) земельного(ых) участка(ов), (в т.ч. с возникновением нового(ых) земельного(ых) участка(ов)) на котором(ых) осуществляется строительство многоквартирного дома с целью устройства (строительства) внешних инженерных сетей и любых иных Объектов (в т.ч. котельных, тепловых, трансформаторных, газовых, распределительных подстанций и др.), изменение вида разрешенного использования указанных земельных участков на любые возможные, дает согласие на осуществление любых иных действий (в т.ч. от его имени), связанных с разделенными (выделенными) земельными участками, в т.ч. любых действий по оформлению (подписанию документов, регистрации прав и т.д.), в т.ч. действий по передаче земельных участков и построенных на них любых объектов, в т.ч. безвозмездно, во владение, пользование и(или) распоряжение (в собственность, на любом ином праве) в специализированные организации (Тепловые сети, Водоканал, ЭГТС и др.), иные организации, оформление в собственность (аренду, иное право) **«Застройщика»**, третьих лиц. При нахождении указанных земельных участков, Объектов в залоге, **«Дольщик»** доверяет и согласен на снятие (на подачу соответствующего заявления и документов) **«Застройщиком»** обременений в виде залога и прекращение указанного права.

**«Дольщик»** дает свое согласие в любом ином случае производить по усмотрению **«Застройщика»** межевание указанного(ых) в настоящем договоре земельного участка, изменение его(их) границ (в т.ч. в сторону увеличения) и площади, и (или) раздел на участки меньшего размера и их последующий раздел, приобретение застройщиком дополнительных земельных участков, прекращение права собственности (права аренды) на земельные участки в связи с их разделом, государственную регистрацию права собственности (права аренды) на вновь образованные в результате такого раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права собственности (права аренды) на земельные участки, образованные в результате раздела и внесение в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений).

К моменту сдачи дома в эксплуатацию Дольщики вправе избрать форму управления Многоквартирным домом, принять в эксплуатацию, либо организовать эксплуатацию общего имущества в Многоквартирном доме, внешних инженерных сетей.

**«Дольщик»** дает согласие и от своего имени доверяет ООО «ТСУ Энгельсстрой» передать построенные с использованием средств **«Дольщика»** внешние инженерные сети и иные Объекты внешней инженерной инфраструктуры жилого комплекса, земельные участки, занятые такой недвижимостью и необходимые для ее использования, для обеспечения их эксплуатации во владение, пользование и распоряжение (в собственность, на любом ином праве), в т.ч. безвозмездно, в эксплуатирующие организации (Тепловые сети, Водоканал, ЭГТС и др.), либо в собственность г.Энгельса для последующей передачи в ведение специализированных и иных организаций, либо в собственность **«Застройщика»**, с передачей права собственности (аренды, иного права) на соответствующий земельный(ые) участок(ки), на котором(ых) они расположены. Дополнительный акт приема-передачи не составляется. В случае не передачи внешних инженерных сетей в указанные выше организации по любым обстоятельствам (в т.ч. при отказе данных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети, объекты инженерной инфраструктуры поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства жилого комплекса, как общее имущество в рамках статьи 36 ЖК РФ (составление дополнительного документа об этом не требуется), и передаются ООО «ТСУ Энгельсстрой» по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ). В случае не передачи ООО «ТСУ Энгельсстрой» указанных в настоящем абзаце сетей и объектов инфраструктуры, при отказе эксплуатирующей организации от приема либо эксплуатации указанных инженерных сетей, объектов инженерной инфраструктуры, **«Дольщик»** самостоятельно урегулирует вопрос их эксплуатации. При выполнении указанного поручения **«Дольщик»** уполномочивает ООО «ТСУ Энгельсстрой» подписывать соответствующие акты о границах ответственности (балансовой принадлежности) инженерных сетей, иные подобные документы в т.ч. с ресурсоснабжающими организациями. При этом все возникающие права и обязанности возникают непосредственно у **«Дольщика»**, вне зависимости от наличия соответствующей ссылки в подписанном документе. При нахождении указанных земельных участков, Объектов в залоге, **«Дольщик»** доверяет и согласен на снятие (на подачу соответствующего заявления и документов) **«Застройщиком»** обременений в виде залога и прекращение указанного права.

**3.11. «Дольщик»** дает свое согласие на последующее изменение площади участка, расположенного по адресу: Саратовская область, город Энгельс, проспект Химиков. кадастровый номер: 64:50:021509:288.; (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), на последующее изменение вида разрешенного использования и площади вновь образованных (в т.ч. путем выделения, разделения) земельных участков, так же на последующее изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, на изменение технических, качественных характеристик, изменение размера нежилых объектов, входящих в состав дома, не приводящих к ухудшению качества квартир, на изменение проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома (в т.ч. объекта долевого строительства) и (или) иного объекта недвижимости, объектов благоустройства.

Экспертиза проектной документации не проводится в случае изменения, модификации проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства (в т.ч. строящегося многоквартирного дома), элементов благоустройства. Дольщик уведомлен о возможности и согласен с проведением в случае необходимости изменения, модификации проектной документации. В случае разночтений относительно комплектности квартиры в отдельных редакциях проектной документации и настоящем договоре, применяются условия настоящего договора.

**3.12. «Дольщик»** дает свое согласие на залог (в т.ч. последующий залог) предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома (и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства), земельного участка, принадлежащего «Застройщику» на праве собственности, или праве аренды, праве субаренды и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости. В случае расторжения (прекращения) договора аренды (права собственности) на указанный выше земельный участок, находящийся у «Дольщиков» в силу закона в залоге, «Дольщик» дает свое согласие на расторжение (прекращение) указанного договора аренды земельного участка (права собственности) и заключение нового договора аренды на земельный участок (или его части), либо на оформление права собственности «Застройщика» на земельный участок (или его части), с сохранением предусмотренных законом обременений на указанный земельный участок (или его части) в пользу «Дольщиков».

**3.13. «Дольщик»** согласен на регистрацию права собственности «Застройщика» на объект незавершенного строительства (жилого комплекса «Молодежный» 14-ти этажных кирпичных жилых многоквартирных домов по проспекту Химиков в г. Энгельсе Саратовской области (5-я очередь строительства)), незавершенные строительством внешние инженерные сети и иные Объекты внешней инженерной инфраструктуры, с передачей указанных объектов в залог «Дольщикам» с момента государственной регистрации права собственности «Застройщика» на такие объекты. «Дольщик» согласен на изменение способа обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по договору.

**3.14.** Объектом долевого строительства является будущий объект недвижимости, согласно п.1.2 Договора, комплектностью согласно п.1.5 Договора. Иные предметы, индивидуально не определенные, не согласованные сторонами договора, не входят в будущий объект недвижимости, даже если они и упомянуты в иных документах, в т.ч. проекте. Застройщик вправе в одностороннем порядке увеличить комплектацию квартиры путем производства дополнительных отделочных работ (в т.ч. потолочного покрытия), установки технических приборов, металлической входной двери, межкомнатных дверей, дверных ручек и т.п.

Все иные предметы, художественные элементы, отображенные на плане, лишь отображают авторский замысел объекта, относительно расположения предметов, сделаны для удобства расстановки владельцем помещений техники с учетом особенностей отдельных элементов жилого помещения.

**3.15. «Дольщик»** дает согласие «Застройщику» на уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, на передачу объектов общего имущества в многоквартирном доме в пользование иным лицам, на обременение земельного участка, на котором расположен строящийся многоквартирный дом правом ограниченного пользования другими лицами, на реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку помещений (иных строящихся объектов) с присоединением к ним части общего имущества в многоквартирном доме.

«Дольщик» уведомлен и согласен, что земельные участки (в т.ч. образованные в результате выделения в будущем), на которых расположены трансформаторная подстанция, кабельные линии (трассы), трансформаторная подстанция, кабельные линии (трассы), нежилые помещения,

расположенные на 1-ом этаже дома (за исключением общих лестниц, коридоров, холлов, щитовых), иные помещения в данном доме (в т.ч. в случае изменения их назначения), при их устройстве не будут входить в состав общего имущества в многоквартирном доме. В случае устройства котельных, тепловых, газовых, распределительных подстанций, они также не будут входить в состав общего имущества в многоквартирном доме, как и земельные участки, необходимые для их эксплуатации и обслуживания.

Помещений, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой, спортом и подобных мероприятий, в доме не имеется.

#### **4. Заключительные положения**

**4.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения сторонами принятых на себя по нему обязательств.

**4.2.** После подписания настоящего Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами, и утрачивают юридическую силу.

**4.3.** Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**4.4.** Стороны несут ответственность за неисполнение, либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора в порядке, установленном Договором, действующим законодательством.

**4.5.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями сторон и скреплены печатью.

**4.6.** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

#### **5. Адреса, реквизиты и подписи сторон**

«Застройщик»

**ООО «Торгово-строительное  
управление Энгельсстрой»**  
413111, Саратовская обл., г. Энгельс,  
пр. Строителей, 7 «А»,  
р/с 40702810307620002205  
к/с 30101810100000000722  
ИНН 6449009546, КПП 644901001  
в АО «Экономбанк» г. Саратов  
БИК 046311722

Управляющий

«Дольщик»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **А.А.СЕНОЖЕНСКАЯ**

