

ДОГОВОР № Ф/2-380

участия в долевом строительстве 19-ти, 16-ти этажного секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по пр. Ф. Энгельса - ул. Краснодарская в городе Энгельсе Саратовской области. 2-ая очередь строительства (блок-секции «Г», «Д», «Е»)

г. Энгельс

«04» марта 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная компания «Система», в лице генерального директора Дулепина Д.Ю., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Стороны обязуются участвовать в завершении строительства 19-ти, 16-ти этажного секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения по пр. Ф. Энгельса - ул. Краснодарская в городе Энгельсе Саратовской области. 2-ая очередь строительства (блок-секции «Г», «Д», «Е»), расположенных на земельном участке площадью 7834 кв.м. по адресу: Саратовская область, город Энгельс, ул. Одесская, район дома 36, пересечение пр. Ф. Энгельса и ул. Краснодарская с кадастровым номером 64:50:020603:157.

1.2. Объектом долевого строительства являются:

1.2.1. - однокомнатная квартира №380, расположенная на 6-ом этаже в жилом доме по пр. Ф. Энгельса - ул. Краснодарская в г. Энгельсе (б/с Д), общей площадью (по проекту) 44,36 кв.м.; иной площадью (лоджия) 2,89 кв.м. стоимостью _____.

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 – _____.

1.5. Объект долевого строительства выделяется «Дольщику» со стяжкой, со штукатуркой, без внутриквартирной разводки труб водоснабжения и канализации, без отделочных работ (обоев, покраски, побелки, шпаклёвки), без линолеумного покрытия, без сантехприборов, без санфаянса, с установленными пластиковыми окнами без подоконников, откосов и москитных сеток, с приборами системы отопления, со стояками водоснабжения, со стояками канализации, установка приборов учета воды, электричества, газа (при наличии газоснабжения в доме), с электропроводкой от щитка с лестничной площадке до ввода в квартиру, с входной дверью, без межкомнатных дверей, без газовой плиты.

2. Права и обязанности сторон. Гарантийные обязательства

2.1. «Застройщик» обязуется:

2.1.1. Построить многоквартирный дом в следующий срок: 30 июня 2020г.

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 прав собственности «Дольщика» 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. При наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать «Дольщику» Объект долевого строительства в счет долевого участия по акту приема-передачи, подписанному сторонами в срок до 31.12.2020г.

2.2. «Застройщик» несет следующие гарантийные обязательства:

2.2.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

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 с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2.3. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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», уплата Застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд (ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»).

2.3. «Дольщик» обязуется:

2.3.1. Оплатить путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Застройщика» в следующем порядке: - сумму в размере – _____ в течение 7(семи) дней после регистрации договора;

- 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 Застройщика. 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 не являются основанием для освобождения «Дольщика» полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества.

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. В случае если после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров площадей органами технической инвентаризации, отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от общей проектной площади, указанной в п.1.2 настоящего Договора составит в пределах 3 %, цена настоящего Договора, указанная в пункте 1.4, изменению не подлежит. 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.

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, сохранность Объекта долевого строительства.

3.9. Нежилые помещения магазинов, подземной и наземной автопарковки, трансформаторная (и/или распределительная) подстанция, кабельные линии (трассы) не являются объектом долевого строительства по настоящему договору и не входят в состав общего имущества в многоквартирном доме.

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 внешних инженерных сетей и любых иных Объектов (в т.ч. котельных, тепловых, трансформаторных, распределительных подстанций и т.д.), 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. оформление в собственность «Застройщика», действий по передаче земельных участков во владение, пользование и распоряжение (в собственность, на любом ином праве) в специализированные организации (Тепловые сети, Водоканал, ЭГТС и др.), иные организации.

«Дольщик» дает свое согласие в любом ином случае производить по усмотрению «Застройщика» межевание указанных в настоящем договоре земельных участков, изменение их границ (в т.ч. в сторону увеличения) и площади, и (или) раздел на участки меньшего размера и их последующий раздел, возникновение новых земельных участков, 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 Дольщик вправе избрать форму управления Многоквартирным домом, принять в эксплуатацию, либо организовать эксплуатацию общего имущества в Многоквартирном доме, внешних инженерных сетей.

«Дольщик» от своего имени доверяет ООО специализированный застройщик «Строительная компания «Система» и согласен передать построенные с использованием средств «Дольщика» внешние инженерные сети и иные Объекты внешней инженерной инфраструктуры Многоквартирного дома для обеспечения их надлежащей эксплуатации во владение, пользование и распоряжение (в собственность, на любом ином праве) в эксплуатирующие организации (Тепловые сети, Водоканал, ЭГТС и др.), либо в собственность г.Энгельса (Энгельского муниципального района) для последующей передачи в ведение специализированных и иных организаций, либо в собственность «Застройщика», с передачей права собственности (аренды) на соответствующий земельный участок, на котором 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 Многоквартирного дома, как общее имущество в рамках статьи 36 ЖК РФ (составление дополнительного документа об этом не требуется), и передаются ООО специализированный застройщик «Строительная компания «Система» по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации (либо созданному ТСЖ, ТСН). Вне зависимости от действий ООО специализированный застройщик «Строительная компания «Система» при отказе эксплуатирующей организации от приема либо эксплуатации указанных инженерных сетей, объектов инженерной инфраструктуры, «Дольщик» самостоятельно урегулирует вопрос их эксплуатации. При выполнении указанного в настоящем абзаце поручения «Дольщик» уполномочивает ООО специализированного застройщика «Строительная компания «Система» 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.

3.11. «Дольщик» дает свое согласие на последующее изменение площади участка, расположенного по адресу: Саратовская область, город Энгельс, ул. Одесская, район дома 36, пересечение пр. Ф. Энгельса и ул. Краснодарская, кадастровый номер 64:50:020603:157 (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), а 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 и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства.

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 на указанный выше земельный участок, находящийся у «Дольщика» в силу закона в залоге, «Дольщик» дает свое согласие на расторжение (прекращение) указанного договора аренды земельного участка 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 «Дольщика».

«Дольщик» согласен на регистрацию права собственности «Застройщика» на объект незавершенного строительства (**19-ти, 16-ти этажного секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: пр. Ф. Энгельса - ул. Краснодарская в городе Энгельсе Саратовской области, 2-ая очередь строительства (блок-секции «Г», «Д», «Е»)**), 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.

«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 земельный участок, на котором расположена трансформаторная (и/или распределительная) подстанция, выделенные земельные участки, необходимые для эксплуатации и обслуживания внешних инженерных сетей, внешние инженерные сети, нежилые помещения расположенные на 1 этаже дома (за исключением общих лестниц, коридоров, холлов, щитовых), трансформаторная (и/или распределительная) подстанция, наземно-подземная автостоянка при их устройстве не будут входить в состав общего имущества в многоквартирном доме.

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»

«Дольщик»

ООО специализированный застройщик «Строительная компания «Система».

410010, РФ, Саратовская область, г. Саратов, ул. Бирюзова., д. 22.

ИНН 6452934991

КПП 645201001

ОГРН 1076450010867

Р/с 40702810229010001991

К/с 30101810200000000824

БИК 042202824

Филиал «Нижегородский» АО «Альфа-Банк» г. Нижний Новгород

тел: _____

_____ Д.Ю. Дулепин

Общая площадь дома 29538,0 кв. м.

Материал наружных стен жилого дома-ограждающие конструкции, выполняются из блоков ячеистого бетона с наружным утеплителем из пенополистирольных плит, декоративной штукатуркой;
материал поэтажных перекрытий - монолитная плита;
класс энергоэффективности А (очень высокий);
класс сейсмостойкости-до 5 баллов по шкале MSK-64

Однокомнатная квартира № 380 общая проектно-строительная площадь 44,36 кв.м., иная площадь 2,89кв.м., расположенная на шестом этаже в строящемся доме по пр. Ф. Энгельса - ул. Краснодарская в городе Энгельсе Саратовской области. 2-ая очередь строительства

План 6 этажа б/с Д



Застройщик:

Генеральный директор ООО специализированный
застройщик «СК «Система»

Д.Ю. Дулепин

Дольщик:
