

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Саратов

«____» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АФИНА», в лице директора Чернова Евгения Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **ФИО _____**, 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 расположенный по адресу: Саратовская область, г.Энгельс, ул. Крупской, район Дома Культуры, (далее – «Дом»), строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

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

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома и Основные характеристики жилого помещения.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Вид многоквартирного дома: многоквартирный дом.

Назначение многоквартирного дома: жилой дом.

Количество этажей: 11 надземных этажей (количество этажей: 12).

Общая площадь многоквартирного дома: 11186,82 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: Сборные керамзитобетонные панели.

Материал перекрытий: сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности: «В».

Сейсмостойкость: 6 баллов.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, лоджий или балконов, помещений вспомогательного использования (в соответствии с пунктом 6 Приказа Минэкономразвития России от 30.11.2011г. N531, к площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей)), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома содержится в Приложении №1 к настоящему договору. Встроенные шкафы, кладовые, площади, занятые внутриквартирной лестницей проектом не предусмотрены. Веранды, террасы, площади частей нежилого помещения проектом не предусмотрены.

Основные характеристики жилого помещения

Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение.

Сведения об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения), количестве и площади комнат, лоджий или балконов, помещений вспомогательного использования, содержатся в Приложении №1 к настоящему договору. Встроенные шкафы, кладовые, площади, занятые внутриквартирной лестницей проектом не предусмотрены. Веранды, террасы, площади частей нежилого помещения проектом не предусмотрены.

1.3. Участник долевого строительства ознакомлен с Основными характеристиками многоквартирного дома, основными характеристиками жилого помещения, указанными в настоящем договоре, подтверждает, что объем указанной в настоящем договоре информации соответствует требованиям статьи 4 №214-ФЗ от 30.12.2004г., претензий не имеет.

1.4. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора ему предоставлена вся необходимая информация о потребительских свойствах и

характеристиках Объекта (квартиры), а также вся необходимая информация относительно строящегося многоквартирного дома (описание местоположения Объекта и многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, в том числе электрического, санитарного, иного оборудования, прочая необходимая информация), обеспечивающая Участнику долевого строительства свободный и правильный выбор соответствующего Объекта долевого строительства в многоквартирном доме.

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 № 64-RU 64538109-31-2021, выданным Администрацией Энгельсского муниципального района 20 июля 2021 года, со сроком действия до 20 июля 2023 года;

- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок площадью 4389,00 кв.м., предоставленный для строительства Дома, с кадастровым номером 64:50:021303:167, расположенный по адресу: Саратовская обл., г.Энгельс, ул. Крупской, район Дома Культуры, принадлежит на основании договора купли-продажи земельного участка от 22.01.2021г., зарегистрированного 28.01.2021 года, запись регистрации № 64:50:021303:167-64/073/2021-7;

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

2.1.3. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией Дома в полном объеме, текст проектной декларации Дома ему понятен, претензий не имеет.

2.1.4. Привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства по настоящему договору производится путем размещения таких средств на счетах эскроу в соответствии со статьями 15.4., 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

2.1.5. Дом будет введен в эксплуатацию, и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет получено не позднее **30.12.2022г.**

2.1.6. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок не позднее **30.03.2023г.** 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	Этаж	Блок-секция	Площадь, м2	Площадь, м2 (с учетом лоджий)	Количество жилых комнат	Стоимость, руб.
1							

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ в состав указанной общей площади жилого помещения не входит площадь балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Точная площадь Объекта будет определена по данным фактического обмера органами технической инвентаризации по окончании строительства.

Проектная площадь Объекта может быть изменена в сторону увеличения или уменьшения по окончании строительства Дома в размере не более 5% от площади, указанной в настоящем договоре (пп. 2 п. 1.1. ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ), при этом Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что указанные изменения не влекут изменение цены настоящего договора.

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, г.Энгельс, ул. Крупской, район Дома Культуры (земельный участок площадью 4389,00 кв.м., предоставленный для строительства Дома, с кадастровым номером 64:50:021303:167), 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 **30.12.2022 года**;

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 с нагревательными приборами; 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; 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 (унитаза, ванны, умывальника, мойки, смесителей); установка электроприборов, установка электроплиты, а также работы, не предусмотренные настоящим пунктом.

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

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

б) **в течение 21 дня** после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта к передаче, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 2.1.б., принять Объект и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Объекту;

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

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

д) письменно уведомить Застройщика об уступке прав и обязанностей по настоящему договору в срок не позднее семи календарных дней после государственной регистрации уступки права требования, с приложением копии договора. Уведомление должно, содержащее следующие сведения:

- о дате и номере государственной регистрации уступки права требования;

- о лице, которому уступлены права и обязанности по настоящему договору: 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, адрес прописки или адрес места постоянного пребывания (адрес для отправки корреспонденции),

телефон - для физических лиц; сведения о наименовании, местонахождении (почтовый адрес), ОГРН, ИНН, телефоне – для юридических лиц;

- о лице, которое будет подписывать акт приема-передачи Объекта, после ввода дома в эксплуатацию: фамилия, имя, отчество, должность, документ, на основании которого действует представитель (копия), в случае если Объект будет передан юридическому лицу, либо: 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, адрес прописки или адрес места постоянного пребывания (адрес для отправки корреспонденции), телефон Участника долевого строительства физического лица и его представителя (дополнительно к документам на представителя прилагаются копии документов подтверждающих полномочия представителя).

3.3. Застройщик, после ввода Дома в эксплуатацию, составляет акт приема-передачи Объекта по имеющейся у него информации (реквизитам и данным) об участнике долевого строительства, в связи с чем, Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что риск неблагоприятных последствий, в случае не предоставления Застройщику информации, предусмотренной частью «д» пункта 3.2. настоящего договор, лежит на Участнике долевого строительства.

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

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

3.6. 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.

3.7. Право залога на земельный участок, на иные находящиеся или возводимые (строящиеся) жилые и нежилые объекты долевого строительства и иные объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке площадью 4389,00 кв.м., предоставленный для строительства Дома, с кадастровым номером 64:50:021303:167, расположенный по адресу: Саратовская обл., г.Энгельс, ул. Крупской, район Дома Культуры, не возникает.

3.8. 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 4389,00 кв.м., предоставленный для строительства Дома, с кадастровым номером 64:50:021303:167, расположенный по адресу: Саратовская обл., г.Энгельс, ул. Крупской, район Дома Культуры (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения), в связи с чем Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на прекращении залога земельных участков, не связанных со строительством Многоквартирного дома, на погашение Застройщиком записи об ипотеке земельных участков, не связанных со строительством Многоквартирного дома, изменение Застройщиком записи об ипотеке земельных участков, связанных 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 Объекта. Настоящее согласие распространяется также на случаи, когда указанные изменения происходят с уже измененным земельным(и) участком(ами).

3.9. 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.

3.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает свое согласие Застройщику на проектирование и строительство на земельном участке площадью 4389,00 кв.м., предоставленный для строительства Дома, с кадастровым номером 64:50:021303:167, расположенный по адресу: Саратовская обл., г.Энгельс, ул. Крупской, район Дома Культуры, 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(ых) земельного(ых) участка(ов) и строящиеся на этом земельном участке объекты недвижимости.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Общая стоимость настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей. Стоимость Объектов указывается в абзаце «а» пункта 3.1. Настоящего договора.

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 после государственной регистрации настоящего договора в установленном законодательством порядке, до 30.12.2022г.

Расчеты осуществляются в безналичной форме путем внесения денежных средств в размере цены контракта на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке:

Полное наименование (фирменное наименование): Филиал Публичного акционерного общества «Сбербанк России- Поволжский банк».

Сокращенное наименование: Поволжский банк ПАО «Сбербанк».

ИНН 7707083893/ОГРН 1027700132195

Место нахождения (адрес): 4100012 г. Саратов, ул.Вавилова, д.1/7.

Адрес электронной почты: sberbank@sberbank.ru

Телефон банка: 8 800 707 00-70, доб. 60992851.

Срок условного депонирования: 31.12.2022 года

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться финансовой справкой.

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 **30.12.2022г.**, 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 **Арбитражный суд Саратовской области, а в случае уступки прав по настоящему договору физическому лицу – районный суд.**

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 (не позднее трех дней) извещать друг друга.

11.2. Стороны пришли к взаимному соглашению о том, что с момента подписания настоящего Договора все уведомления размещаемые Застройщиком на сайте www.sozs.ru связанные с исполнением Сторонами обязательств по настоящему договору являются обязательными для Участника долевого строительства и, с момента их размещения, обязанность Застройщика по уведомлению Участника долевого строительства о таких обстоятельствах считается исполненной.

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

11.4. 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.

11.5. Приложения к настоящему договору: Приложение №1 План объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

12.1. Застройщик: **ООО специализированный застройщик «АФИНА».**

Адрес: 410012 г. Саратов, ул. им. Чапаева В.И., д.124А, пом.1, ИНН/КПП 6452143051/645201001, ОГРН: 1206400004744, Реквизиты банка: АО РНКО Синергия г.Москва
Р./с.: 40702810700000002785, Кор./с.: 30103810845250000926, БИК: 044525926.

Директор

**ООО специализированный
застройщик «АФИНА»**

_____ **Е.А.Чернов**

12.2. Участник долевого строительства: **ФИО**

/ _____ /

Приложение №1

к договору № ____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от «____» _____ 20__г.

План объекта долевого строительства

№ п/п	№ квартиры	Этаж	Блок-секция	Общая площадь, м2	Количество комнат	Площадь комнат	Площадь кухни	Площадь коридора	Площадь ванной, туалета/ совмещен- ного сан.узла	Площадь лоджий (балконов*)
1										

«Участник долевого строительства»:

«Застройщик»:

_____ ФИО
М.П.

_____ Е.А.Чернов
М.П.