

ДОГОВОР № ТЗ-

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г.Энгельс

_____года

Общество с ограниченной ответственности «Строительная компания «Новый век», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Ванина С.Н., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в настоящем договоре

1.1. **Застройщик** – общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Новый век» (ООО «СК «Новый век»), зарегистрировано 19 апреля 2002 года ГУ «Учетный центр Саратовской области», о чем 19 августа 2002 года Межрайонной ИМНС России № 7 по Саратовской области в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1026401975940 внесена запись о юридическом лице и поставлено на учет в налоговом органе 25 апреля 2002 года с присвоением ИНН 6449033429, КПП 644901001, юридический адрес: 413100 Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Тельмана, д. 20, имеющее в собственности и на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Объект строительства (Многоквартирный дом)** – наименование в соответствии с разрешением на строительство: Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой ул. Тельмана в г Энгельсе Саратовской области. Многоквартирный жилой дом № 3 и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения. Строящийся 140-квартирный 22-х этажный (в том числе технический этаж) жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой, состоящий из одной блок-секций, общей площадью 61123,22 кв.м. (в том числе площадь встроенно-пристроенных помещений 47951,71 кв.м.), расположенный по строительному адресу: Саратовская обл., г. Энгельс, ул. Красноармейская, д. 98, ул. Пушкина, ул. Красноармейская, уч. 96, ул. Пушкина, д. 131, ул. Красноармейская, д. 98, ул. Пушкина, д. 123, ул. Пушкина, уч. 119, ул. Красноармейская, д. 110, ул. Пушкина, д. 129, ул. Красноармейская, д. 112А, ул. Красноармейская, д. 112, ул. Красноармейская, д. 112А, ул. Тельмана, уч. 113, ул. Пушкина, уч. 127А, ул. Пушкина, д. 127, ул. Тельмана, уч. 113, ул. Пушкина, д. 127, ул. Тельмана, д. 115, ул. Пушкина, д. 133В, ул. Красноармейская, уч. 100, ул. Красноармейская, д. 100Б, ул. Красноармейская, д. 100А, ул. Пушкина, д. 117, ул. Красноармейская, д. 100Б, ул. Красноармейская, д. 106, ул. Красноармейская, д. 108, ул. Тельмана - ул. Красноармейская, ул. Пушкина, д. 133, ул. Красноармейская, д. 102, д. 104, ул. Пушкина – ул. Тельмана – ул. Красноармейская, ул. Красноармейская, д. 100В, ул. Пушкина, д. 121., ул.Пушкина, 115.

1.3. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

2. Право Застройщика на привлечение денежных средств участника долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» № 214-ФЗ (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

2.2. К отношениям сторон, не урегулированным настоящим договором, применяются положения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

2.3. При заключении настоящего договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- разрешение на строительство № 64-64538109-08-2016, выдано 26 февраля 2016 Администрацией Энгельского муниципального района Саратовской области. Срок действия разрешения до 26 мая 2019 года

- опубликованная и размещенная в общественно-политической газете Энгельского муниципального района «Наше слово - газета для всех и для каждого» от 22 марта 2016 года № 19 (22324) проектная декларация (с изменениями от 09.12.2016 г., опубликованными в общественно-политической газете Энгельского муниципального района «Наше слово-газета для всех и для каждого» от 09 декабря 2016 г. № 90 (22395); с изменениями от 19.12.2016 г. опубликованное в общественно-политической газете Энгельского муниципального района «Наше слово-газета для всех и для каждого» от 20 декабря 2016 г. № 93 (22398); с изменениями от 05 декабря 2016 г. размещенное 05 декабря 2016 г. на официальном сайте Застройщика www.sknevek.ru.

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АГ № 775288 от 26.11.2012 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:52 общей площадью 486 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 04.07.2012 г. № 007172 И-Р;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АГ № 860614 от 25.02.2013 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:69 общей площадью 534 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 05.10.2012 г. № 007254 И-Р;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АГ № 860613 от 25.02.2013 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:51 общей площадью 217 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи (купчая) земельного участка от 01.11.2012 г. № 007273 И-Р;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АГ № 960350 от 07.06.2013 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:72 общей площадью 89 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи земельного участка от 18.02.2013 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АГ № 963210 от 13.06.2013 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:1 общей площадью 648 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи земельного участка от 15.03.2013 г., договор купли-продажи земельного участка от 15.03.2013 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 185041 от 31.12.2013 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:0026 общей площадью 315 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.08.2013 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 222415 от 12.02.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:80 общей площадью 905 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 10.05.2012 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 264028 от 18.04.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:28 общей площадью 12 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи земельных участков от 24.02.2014 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 263846 от 22.04.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:30 общей площадью 450 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи земельных участков от 24.02.2014 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 326287 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:5 общей площадью 721 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 04.05.2010 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 325802 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:17 общей площадью 10 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.05.2008 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 325803 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:16 общей площадью 500 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 20.05.2008 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 325801 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:18 общей площадью 477 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.12.2009 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 326289 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:97 общей площадью 278 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 14.01.2009 г.;

- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 325804 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:74 общей площадью 76 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 325805 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:70 общей площадью 1 035 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.09.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 326288 от 04.06.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:71 общей площадью 1 023 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.03.2007 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 420925 от 08.09.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:68 общей площадью 668 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 18.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 420155 от 17.09.2014 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:9 общей площадью 1 200 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.07.2014 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 763719 от 31.07.2015 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:296 общей площадью 1 829 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.05.2015 г., договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.05.2015 г., договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.05.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 793992 от 17.08.2015 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:67 общей площадью 769 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.07.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 817668 от 28.09.2015 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:64 общей площадью 821 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.08.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 818580 от 02.10.2015 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:36 общей площадью 875 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 02.07.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АД № 800781 от 21.10.2015 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:65 общей площадью 398 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 30.09.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 10.12.2015 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:6 общей площадью 865 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.11.2015 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права от 16.12.2015 года на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:7 общей площадью 83 кв.м, документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.11.2015 г.;
- Договор аренды земельного участка № 3307 от 01.02.2000 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:13 общей площадью 357 кв.м.
- Договор аренды земельного участка № 11287/1 от 14.03.2014 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:291 общей площадью 508 кв.м.
- Договор аренды земельного участка № 12192/1 от 24.11.2016 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:182 общей площадью 566 кв.м.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 64-АГ № 775287 от 26.11.2012 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:19 общей площадью 78 кв.м., документы-основания: договор купли-продажи недвижимого имущества от 15.12.2009 г.
- Договор аренды земельного участка № 12193/1 от 24.11.2016 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:183 общей площадью 1 291 кв.м.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия АА № 059178 от 17.12.2015 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:48 общей площадью 865 кв.м., документы-основания: договор купли-продажи от 18.11.2015 г., договор купли-продажи от 18.11.2015 г.
- Выписка ЕГРП от 18.05.2017 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:89 общей площадью 845 кв.м.
- Выписка ЕГРП от 18.05.2017 г. на земельный участок с кадастровым номером 64:50:010702:297 общей площадью 1687 кв.м.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой комплекс со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по ул. Тельмана в г. Энгельсе, Саратовской области, жилой дом №3; и после получения разрешения на ввод указанного дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства:

- изолированное жилое помещение – _____ квартира (строительный) № _____, расположенная на ___-м этаже, общей проектной площадью ориентировочно _____ кв. м., жилого дома, указанного в п. 2.1 договора

3.3. Расположение Квартир в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемым Приложением к настоящему Договору (Приложение № 1).

3.4. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также получения данных технической инвентаризации номера и площадь Квартир подлежит уточнению.

3.5. Качество объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, отвечает требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Квартиры передается Участнику долевого строительства в следующей строительной готовности:

3.5.1. Установка входной металлической двери с одним замком, межкомнатные двери не устанавливаются.

3.5.2. Окна, двери лоджий из профиля ПВХ с однокамерным стеклопакетом с установкой пластиковых подоконников, без устройства откосов.

3.5.3. Остекление лоджий из алюминиевого профиля.

3.5.4. Полы во всех помещениях, на лоджиях – без устройства гидро-, шумоизоляции, подготовительной цементно-песчаной стяжки и последующих отделочных работ.

3.5.5. Стены/межкомнатные перегородки, в том числе откосы во всех помещениях, на лоджиях - без выполнения штукатурных и последующих отделочных работ.

3.5.6. Потолки во всех помещениях, на лоджиях – без выполнения отделочных работ.

3.5.7. Вентиляция – естественная приточно-вытяжная. Вытяжная вентиляция кухонь и санузлов 2-х последних этажей предусматривается принудительной с одновременной установкой в вентблоках бытовых вентиляторов силами и за счет средств Участника долевого строительства.

3.5.8. Автономная пожарная сигнализация в жилом помещении не выполняется. Монтаж автономных дымовых оптико-электронных пожарных извещателей выполняется Участником самостоятельно за свой счет.

3.5.9. Электроснабжение – выполнен кабельный ввод в квартиру с установкой вводного электрощита, индивидуального прибора учета электроэнергии, без внутриквартирной разводки, без монтажа розеток, выключателей, патронов, без установки электрической плиты.

3.5.10. Отопление – устройство трубной лучевой разводки, установка радиаторов отопления, монтаж индивидуального теплового счетчика в коллекторном помещении

3.5.11. Водоснабжение - устройство вводов холодного, горячего водоснабжения в квартиру с установкой водорозетки с заглушками в кухне, монтаж индивидуальных приборов учета ГВС, ХВС в коллекторном помещении, без устройства внутриквартирной разводки, без установки сантехнического оборудования.

3.5.12. Бытовая канализация - монтаж стояков канализации с установкой тройников для подключения квартирных сантехнических приборов. Установка сантехнических приборов не выполняется.

3.5.13. Монтаж слаботочных систем (телефон, интернет, телевидение, радио, домофон) не выполняется.

3.6. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора он ознакомлен с проектной декларацией Объекта строительства, а также получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию об объекте строительства, в котором расположены Квартиры и о характеристиках Квартир, указанных в Приложении № 1 и п. 3.5 настоящего Договора.

3.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора имущественное право на Квартиры не продано, не заложено, в споре, под запретом и арестом не состоит, свободно от иных прав третьих лиц.

4. Гарантийные сроки.

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

4.3. Гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований

технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В первые два года эксплуатации объекта возможно появление усадочных трещин на стенах, что является нормальными условиями эксплуатации, за которые Застройщик ответственности не несет.

4.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если Застройщиком, органами технической инвентаризации, управляющей компанией или иными уполномоченными органами будет установлена перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, несанкционированная и несогласованная с проектной организацией и с Застройщиком

5. Цена договора и порядок расчетов.

5.1. По соглашению сторон размер вклада в строительство на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей**. Уплата цены договора производится Участником путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или их перечисления на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей** в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

5.2. Цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в п. 5.1 договора, досрочно и одновременно.

5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости объекта будет подтверждаться актом выполнения взаимных обязательств, подписанным обеими сторонами.

5.4. При просрочке внесения платежа в течение более чем три месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

6. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с п. 5.2. Договора, а также по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором денежных средств, в соответствии со ст. 12.1 Федерального закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- земельные участки, указанные в п. 2.3 настоящего Договора;

- строящийся на этих земельных участках Многоквартирный дом.

6.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участникам долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, предусмотренном ст. 15.2 Федерального закона №214-ФЗ.

7. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

7.1. Застройщик обязуется обеспечить своевременное окончание строительства и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства - не позднее 31 декабря 2018 года.

7.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства.

7.4. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный в сообщении Застройщика.

7.6. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно. В случае, если строительство Многоквартирного дома будет завершено ранее предусмотренного пунктом 8.1 настоящего Договора срока, Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту в срок, установленный в сообщении Застройщика.

7.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный в сообщении Застройщика, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства - по истечении двух месяцев со дня окончания срока, установленного в сообщении Застройщика).

При этом, обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства считаются исполненными.

7.8. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта, или одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8. Права и обязанности, ответственности сторон.

8.1. Обязанности Застройщика:

8.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором.

8.1.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

8.1.3. Застройщик, на момент начала процедуры государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, обеспечивает уведомление органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним о том, что Многоквартирный дом введен в эксплуатацию и Квартиры, входящие в его состав, подлежат оформлению в собственность Участников долевого строительства.

8.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту.

8.2. Застройщик вправе:

8.2.1. Привлекать денежные средства Участника долевого строительства.

8.2.2. Предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки, об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.2.3. Не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ, перед Застройщиком.

8.2.4. Вносить в проектную документацию архитектурные, структурные изменения, затрагивающие как Многоквартирный дом в целом, так и Объект долевого строительства, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование.

8.2.5. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего Договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли и используется последним по своему усмотрению.

8.3. Обязанности Участника долевого строительства.

8.3.1. Участник долевого строительства обязуется направить собственные и (или) привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

8.3.2. Осуществить действия, направленные на регистрацию настоящего договора в течение 7 (семи) рабочих дней с даты его подписания;

8.3.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении Застройщика и, при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства, подписать передаточный акт.

8.3.4. После принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет бремя содержания Объекта долевого строительства, расходы по внесению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и

капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

8.3.5. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в течение 30 дней с даты подписания передаточного акта.

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8.3.6. Производить отделочные (ремонтные) работы в Квартирах только после принятия их по передаточному акту. При проведении отделочных (ремонтных) работ, особенно в зимнее время, во избежание образования конденсата на поверхности наружных стен использовать активное вентилирование Квартир.

При проведении отделочных (ремонтных) работ в Квартирах не нарушать целостности инженерного оборудования, установленного в Квартирах, в том числе целостности системы тепловых адресно-аналоговых пожарных извещателей (т.к. они являются частью общей системы пожарной безопасности Многоквартирного дома). В случае необходимости демонтажа/монтажа данных систем, привлекать исключительно специализированные организации, имеющие соответствующие лицензии на проведение работ в области пожарной безопасности.

8.3.7. Собственными или привлеченными силами и средствами, произвести монтаж автономных дымовых оптико-электронных пожарных извещателей в жилых комнатах и кухне.

8.3.8. При устройстве трубной разводки холодного водоснабжения произвести монтаж первичного устройства внутриквартирного пожаротушения (пожарный кран, шланг с распылителем) в санузлах. Место установки отдельного крана для присоединения шланга предусмотрено).

8.3.9. Произвести установку бытовых вытяжных канальных вентиляторов (только для квартир 2-х верхних этажей) на внутрстенных вентиляционных каналах в кухнях и в санузлах.

8.3.10. Заключить договор технического обслуживания с управляющей организацией.

8.3.11. Согласовать с управляющей организацией места установки и схемы подключения наружных блоков систем кондиционирования.

8.3.12. Уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов, иных сведений, имеющих значение для исполнения настоящего Договора в течение 3 (три) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

8.3.13. Участвовать во всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства. Подписывать все необходимые документы, требующиеся в процессе оформления права собственности на Объект долевого строительства во вновь построенном Многоквартирном доме.

8.3.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания передаточного акта.

8.4. Права Участника долевого строительства:

8.4.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

8.4.2. Участник долевого строительства вправе следить за ходом строительства Многоквартирного дома, а также знакомится со всей разрешительной документацией в отношении Многоквартирного дома.

8.4.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим договором.

8.4.4. В случае, если в период действия настоящего Договора Застройщиком Участнику долевого строительства будут предъявляться требования об уплате неустойки, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства обязуется оплатить начисленные неустойки до подписания передаточного акта

8.5. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание земельных участков, указанных в п. 2.3 настоящего Договора; изменение их границ и (или) раздел на участки меньшего размера и их последующий раздел, прекращение права собственности (права аренды) на земельные участки в связи с их разделом, государственную регистрацию права собственности (права аренды) на вновь образованных в результате такого раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права аренды на земельные участки, образованные в результате раздела, и внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права собственности (права аренды) на обособленный земельный участок, на площади которого осуществляется долевое строительство многоквартирного дома с его участием.

8.6. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на последующий залог земельных участков, поименованных в п. 2.3 настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату заемных денежных средств, предоставленных кредитными организациями на строительство Объектов: «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по улице Тельмана в г. Энгельсе Саратовской области. Жилой дом №3», «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного

назначения и автостоянкой по улице Тельмана в г. Энгельсе Саратовской области. Многоквартирный жилой дом №3 и встроенно-пристроенные помещения жилого комплекса», а также в счет обеспечения исполнения обязательств по возврату заемных денежных средств, предоставленных кредитными организациями участникам долевого строительства на финансирование участия в долевом строительстве указанных объектов строительства.

8.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, по настоящему договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам, наряду с прочими, стороны относят несвоевременное согласование и выдачу органами государственной власти и управления, необходимых в процессе строительства документов, разрешений, согласований и иных актов ненормативного характера.

9. Срок действия договора.

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с даты выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.

9.3. Участник и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, в случаях и в порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

10. Уступка права требования. Наследование.

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

10.5. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

11. Прочие условия.

11.1. Настоящий договор и право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Все расходы (оплата государственной пошлины, плата за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление технического паспорта Квартиры, экспликация, поэтажного плана, кадастрового паспорта и иных документов), связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома и права собственности на объект долевого строительства, производится за счет средств Участника долевого строительства по тарифам, установленным соответствующими органами и организациями, и в сумму настоящего договора не включаются.

12. Заключительные положения.

12.1. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

12.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам стороны могут передать спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

12.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

13. Адреса и реквизиты сторон.

«Застройщик»

«Участник»

413100, Саратовская обл., г. Энгельс
ул. Тельмана, д. 20.
Р/с 40702810456170101268,
Поволжский Банк ПАО Сбербанк,
К/с 30101810200000000607
ИНН 6449033429, КПП 644901001
БИК 043601607
тел.: (8453) 75-23-23

Зарегистрирован

телефон

Директор
ООО «СК «Новый Век»

_____ Ф.И.О

_____ С.Н.Ванин

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
№ ТЗ- от _____ года

- Объект долевого строительства - изолированное жилое помещение – трехкомнатная квартира (строительный) № ____ расположенная на ____-м этаже, жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по ул. Тельмана в г. Энгельсе, Саратовской области, жилой дом №3; общей проектной площадью ориентировочно _____ кв. м., состоящей из:

- 3 (трех) комнат жилой площадью- ____ кв.м ;
- кухни площадью- ____ кв.м;
- санузла площадью- ____ кв.м; _____ кв.м;
- коридора площадью - ____ кв.м;
- лоджии площадью- ____ кв.м;
- гардеробная- ____ кв.м;

Многоквартирный дом: «жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой по ул. Тельмана в г. Энгельсе, Саратовской области, жилой дом №3» (наименование в соответствии с разрешением на строительство) - 140-квартирный 21-ти этажный (с цокольным и техническим этажами) со встроенными помещениями общественного назначения, общей площадью 8728,36 кв.м (с учетом летних помещений).

Конструктивная схема жилого дома представляет собой монолитный железобетонный каркас с колонно-стеновой конструктивной системой и плоскими перекрытиями в виде сплошных монолитных железобетонных плит.

Наружные ограждающие конструкции несущие стены выше отметки 0.000 – из газосиликатных бетонных блоков с наружным утеплением.

Класс энергоэффективности здания – «Высокий», сейсмостойкости – 5 баллов.

План этажа с указанием расположения квартиры

Директор
ООО «СК «Новый Век»

_____ Ф.И.О.

_____ С.Н. Ванин