ДОГОВОР N 66
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Саратов «31» января 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ксиан», именуемое в дальнейшем «Застройщик-1», в лице директора Захарова С.А., действующего на основании Устава, за себя и по доверенности 64АА №1650882 от 11.12.2015г. за **ООО «СК ЖБК-3»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик-2», доверенности 64АА №1650878 от 11.12.2015г за **ЗАО «ПП ЖБК-3»,** именуемое в дальнейшем «Застройщик-3», с одной стороны,

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

1. Предмет договора.

1.1. Стороны, действуя на основании Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 30 декабря 2004г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", договорились о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома (от 9 надземных этажей и выше) в т.ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (жилой дом № 1 по генплану, б/с «А», «Б», «В»), расположенного по строительному адресу: Саратовская область, Муниципальное образование « Город Саратов», Усть-Курдюмский тракт, поворот на поселок Зональный, Усть-Курдюмский тракт.

1.2. «Участник долевого строительства» принимает обязательства в части финансирования строительства квартиры **№ __,** общей площадью **___ кв.м., с одним балконом** площадью **____кв.м.,** расположенной на **____-м** этаже, блок секции «___», состоящей из **___-й** жилой комнаты, находящейся в строящемся жилом доме № 1, по адресу: : Саратовская область, Муниципальное образование « Город Саратов», Усть-Курдюмский тракт, поворот на поселок Зональный, Усть-Курдюмский тракт, далее именуемая Объект.

1.3. «Застройщики» располагают всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство №64-RU 64304000-231-2015 от 25.09.2015г. выданное Администрацией муниципального образования «Город Саратов» на строительство объекта капитального строительства — многоквартирного жилого дома (от 9 надземных этажей и выше) со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (жилой дом №1 по генплану, б/с «А», «Б», «В»), расположенный на участке общей площадью 8360 кв.м. с кадастровым номером 64:48:010119:69.

- проект застройки территории, состоящий из проектной документации с положительным заключением экспертизы на объект капитального строительства - «Многоквартирного дома (от 9 надземных этажей и выше), в т.ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: г.Саратов, Волжский район, Усть-Курдюмский тракт, жилой дом №1 по генплану, блок-секции «А», «Б», «В», разработанный ГУПП «Институт Саратовгражданпроект» Саратовской области, Шифр: 6033-1 (А,Б,В).

- Договор №1 о совместной деятельности от 07.09.2015г., заключенный между ООО «Ксиан», ЗАО «ПП ЖБК-3» и ООО «СК ЖБК-3».

1.4. Квартира, указанная в п.1.2. настоящего договора, предоставляется с выполнением следующих работ: - заполнение оконных проемов окнами из ПВХ профиля, установка входной металлической двери, ввод электропроводки, установка электросчетчика, установка отопительных приборов.

Не выполняются следующие виды работ: наклейка обоев, шпатлевка, побелка, покраска, облицовка плиткой, штукатурка стен, приобретение и установка сантехнических приборов с подводкой, устройство пола, установка плинтусов, наличник, приобретение и установка электроплит.

1.5. Дом будет введен в эксплуатацию, и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет получено не позднее 30 июня 2022 года.

Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в срок до 30.09.2022 г. Стороны пришли к взаимному соглашению, что «Застройщики» вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства.

1.6. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет с момента передачи объекта «Участнику долевого строительства».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет три года. Указанный

гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

1.7. Общая площадь Объекта уточняется в соответствии с проведенными обмерами БТИ по завершению строительства.

1.8. При заключении настоящего договора «Участник долевого строительства» согласен с тем, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией могут вноситься изменения, в том числе и по изменению этажности, что может повлечь за собой изменение проектного решения фасада жилого дома, в котором расположена подлежащая передаче «Участнику долевого строительства» квартира, или проектное решение самой квартиры. «Участник долевого строительства» не будет иметь финансовых, имущественных или иных претензий к «Застройщику-1», обусловленных изменениями, указанными в настоящем пункте.

1.9. На момент подписания настоящего договора «Участник долевого строительства» с планировкой и ориентацией квартиры, климатическими условиями и экологической обстановкой места расположения жилого дома ознакомлен и согласен (Приложение №1).

1.10. «Участник долевого строительства» согласен с тем, что в результате исполнения настоящего договора он получит от «Застройщика-1» квартиру, для проживания в которой требуется проведение отделочных работ за счет собственных средств «Участника долевого строительства». В связи с этим «Участник долевого строительства» подтверждает, что, подписывая настоящий договор, он был надлежащим образом заранее предупрежден «Застройщиком-1» о вышеуказанном, и это предупреждение является выполнением «Застройщиком-1» обязанностей по предупреждению «Участника долевого строительства» относительно недостатков товара (работы, услуги) и ненадлежащего качества товара. Стороны исходят из того, что свидетельством качества квартиры, ее соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод дома в эксплуатацию. На момент подписания договора «Застройщики» гарантируют, что Объект свободен от прав третьих лиц, не заложен, не продан, под запретом и арестом не состоит, в судебных спорах не значатся.

1.11. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный срок, «Застройщик-1» направляет «Участнику долевого строительства» предложение об изменении договора не позднее, чем за 2 месяца до истечения вышеуказанного срока.

1.12. Право залога на земельный участок не распространяется на иные находящиеся или возводимые жилые и нежилые объекты долевого строительства и иные объекты недвижимого имущества расположенные на вышеуказанном участке.

1.13. «Участник долевого строительства» дает свое согласие на последующий залог «Застройщиками» права собственности вышеуказанного земельного участка и дома в обеспечение своих обязательств перед другими «Участниками долевого строительства». Дополнительного письменного согласия не требуется.

1.14. «Участник долевого строительства» дает свое согласие на последующее изменение площади, межевание земельного участка.

1.15. Способ обеспечения исполнения «Застройщиком-1» своих обязательств по передаче Объекта, – Договор страхования гражданской ответственности «Застройщика-1» за неисполнения или ненадлежащее исполнения обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

2. Обязанности сторон.

2.1. «Застройщик-1» обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство жилых помещений в полном объеме в соответствии с проектом.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства, направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором 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». Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному «Участником долевого строительства» почтовому адресу или вручено «Участнику долевого строительства» лично под расписку.

2.1.3. Обеспечить «Участника долевого строительства» необходимыми документами, согласно существующих правил и положений для государственной регистрации права собственности на Объект.

2.1.4. Обязательства «Застройщика-1» считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта

о передаче Объекта.
2.1.5. «Застройщик-1» вправе исполнить свои обязательства по передаче квартиры «Участнику долевого строительства» досрочно до установленного настоящим договором срока. «Застройщик-1» гарантирует передачу квартиры «Участнику долевого строительства» по окончании строительства при условии полного и надлежащего выполнения «Участником долевого строительства» своих обязанностей по настоящему договору.

2.2. «Участник долевого строительства» обязан:

2.2.1. Оплатить сумму в порядке и сроки установленные настоящим договором.
2.2.2. При получении сообщения «Застройщика-1» о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение **семи рабочих дней** со дня получения указанного сообщения. При уклонении «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства «Застройщик-1», 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
2.2.3. Оплачивать расходы на ремонт и содержание общего имущества Дома и поставленные коммунальные услуги с даты подписания акта приема-передачи Объекта после сдачи дома в эксплуатацию;
2.2.4. После передачи Объекта «Участнику долевого строительства» и до оформления права собственности «Участник долевого строительства» имеет право производить ремонтные работы в своей квартире, а все перепланировки или переустройство обязан производить только после письменного согласия с «Застройщиком-1», при получении разрешений в соответствующих органах и в соответствии с действующим законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ. В случае проведения вышеуказанных работ без письменного согласия «Застройщика-1» и автора проекта «Участник долевого строительства» лишается гарантии на квартиру.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Цена настоящего договора составляет **_____ (_____) рублей**. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг «Застройщика-1», предусмотренных ч.1 ст.18 ФЗ-214, (вознаграждение «Застройщика»). Денежные средства, полученные на оплату услуг «Застройщика-1», расходуются им по своему усмотрению.
3.2. Участник долевого строительства производит расчет с Застройщиком-1 в следующем порядке:
- в размере **_____ (_____) рублей** перечисляются «Участником долевого строительства» на расчетный счет Застройщика за счет собственных средств в течение 10 (десяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего договора.
3.3. На момент завершения расчетов «Застройщик-1» выдает «Участнику долевого строительства» документ подтверждающий расчеты Сторон.
3.4. По окончанию строительства дома в случае изменения (увеличения/уменьшения) общей площади приобретаемого Объекта более чем на 5%, в дальнейшем передаваемого в собственность «Участника долевого строительства», производится перерасчет величины участия в долевом строительстве. Стороны обязаны произвести перерасчет в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления письменного требования одной из Сторон, но не позднее оформления права собственности «Участника долевого строительства» на Объект.
Передача «Участнику долевого строительства Объекта, площадь которого изменилась менее чем на 5% от установленной в настоящем договоре, признается надлежащим исполнением обязательства Застройщика-1 по передаче объекта.
3.5. В случае нарушения «Участником долевого строительства» сроков оплаты более чем на один месяц, «Застройщик-1» имеет право расторгнуть настоящий договор и возвратить произведенную оплату «Участнику долевого строительства» в произведенном им объеме.

4. Ответственность сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Ответственность «Застройщика-1» наступает только при условии выполнения «Участником долевого

строительства» полностью всех своих обязательств по настоящему договору.
4.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
4.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
4.4. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.
4.5. 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.

5. Заключительные положения.

5.1. В соответствии с законом № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве» от 30 декабря 2004 года настоящий договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до момента государственной регистрации права собственности на построенный объект. «Участник долевого строительства» обязан зарегистрировать настоящий договор в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области в течении 15 дней с момента подписания договора.
5.2. «Участник долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает «Застройщику» и «Страховщику» согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых «Застройщику» и «Страховщику».
5.3. «Участник долевого строительства» до окончания строительства может после полной оплаты цены настоящего договора передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, путем заключения договора уступки права требования. «Участник долевого строительства» обязан уведомлять «Застройщика-1» о переходе имущественных прав в недельный срок, направив Застройщику-1 один экземпляр зарегистрированного договора уступки права требования.
5.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и должны быть зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.
5.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней извещать друг друга.
5.6. . Настоящий Договор составлен в 4 (четырех) экземплярах, по одному для каждой Стороны и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

6. Подписи и реквизиты сторон.

Участник долевого строительства»
С условиями правоустанавливающих документов ознакомлен и согласен.

ФИО.

«Застройщик-1»
ООО «Ксиан»
Юр. адрес: 410002, г. Саратов, ул. Комсомольская д.46/1, Почт. Адрес: 410002, г.Саратов, ул.Комсомольская, д.46/1, ИНН 6454130026, КПП 645201001, ОГРН 1136454000055, Р/с 40702810222000000012 в ПАО «АК БАНК» г.Самара, К/с 30101810000000000878, БИК 043601878.

«Застройщик-2»
ООО «Строительная компания ЖБК-3»
Юр. адрес: 413116, Саратовская область, г. Энгельс, пр-т Строителей, 26 Б, ИНН 6449058529, КПП 644901001, ОГРН 1106449004408, Р/с 40702810456170002008 в отделении №8622 Сбербанка России г.Саратов, К/с 30101810500000000649, БИК 046311649.

«Застройщик-3»
ЗАО «Производственное предприятие ЖБК-3»
Юр. адрес: 413116, Саратовская область, г. Энгельс, пр-т Строителей, 26 Б, ИНН 6449008905, КПП 644901001, ОГРН 1026401974774, Р/с 40702810556020117370 в отделении № 8622 Сбербанка России г. Саратов, К/с 30101810500000000649, БИК 046311649.

ООО «Ксиан» и по доверенности 64АА №1650882 от 11.12.2015г**. за ООО «СК ЖБК-3», по доверенности** 64АА №1650878 от 11.12.2015г **за ЗАО «ПП ЖБК-3» договор подписал**
Директор ООО «Ксиан» _____ С.А.Захаров

Приложение №1 к договору N 66
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 31.01.2019г.

План квартиры **№ 449,** общей площадью **36,07кв.м., с одним балконом** площадью **2,73 кв.м.,** расположенной на **22-м** этаже, блок секции «Б», состоящей из **1-й** жилой комнаты, находящейся в строящемся жилом доме № 1, по адресу: : Саратовская область, Муниципальное образование « Город Саратов», Усть-Курдюмский тракт, поворот на поселок Зональный, Усть-Курдюмский тракт.

- Назначение здания – жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
- Этажность – 27 надземных этажей, в том числе: 24 жилых этажа с техническим подпольем, техническим этажом (чердаком), встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (торгового назначения) со стороны Усть-Курдюмского тракта и встроенными нежилыми помещениями (офисного назначения) в цокольном этаже;

- Число блок-секций – 3: «А», «Б», «В», квартир - 720, в том числе: однокомнатных – 432, двухкомнатных - 144, трёхкомнатных - 144.

- Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) – 38 250 кв. м;

- Общая площадь встроенно-пристроенных помещений 1 этажа 2362,43 кв.м, общая площадь встроенных помещений цокольного этажа 543,50 кв.м.

- степень огнестойкости здания – I;

- класс конструктивной пожарной опасности – С0;

- класс энергоэффективности жилой части здания – В («Высокий»);

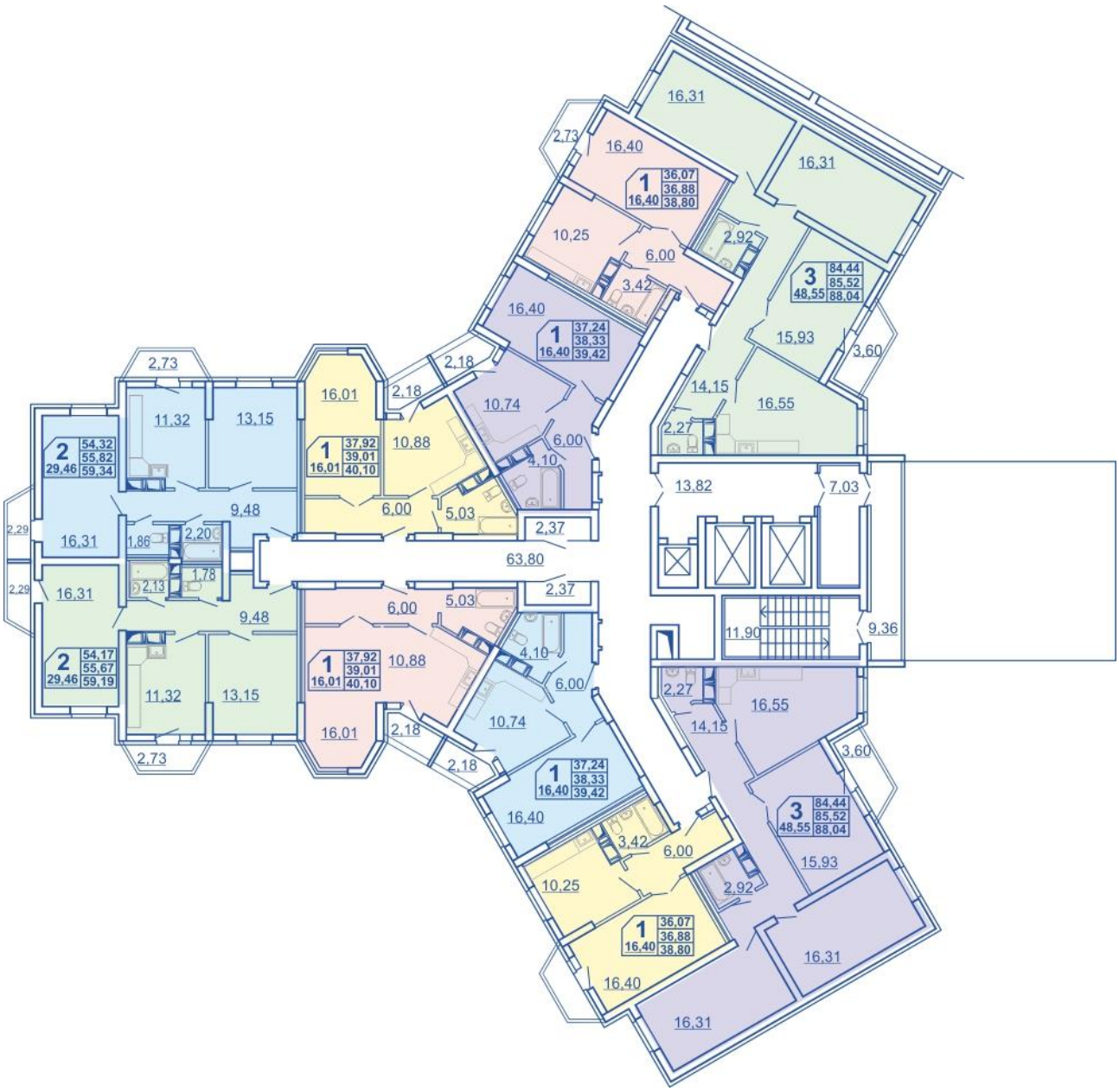
- класс энергоэффективности встроено-пристроенных помещений – А («Очень высокий»);

- Расчетная сейсмическая интенсивность площадки более 5 баллов по шкале MSK-64.

-фундаменты – свайное поле из буронабивных свай, объединенное монолитной железобетонной плитой ростверка;

- конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас;

- наружные не несущие стены – приняты из блоков ячеистого бетона с внешним утеплением из пенополистирольных плит с противопожарными рассечками с тонким штукатурным слоем, с последующей окраской фасадными атмосферостойкими красками;



«Участник долевого строительства»

Енжаев Анатолий Васильевич _____

«Застройщик-1»
ООО «Ксиан»
«Застройщик-2»
ООО «Строительная компания ЖБК-3»
«Застройщик-3»
ЗАО «Производственное предприятие ЖБК-3»

ООО «Ксиан» и по доверенности № 64/106-н/64-2018-8-14 от 13.12. 2018г. за ООО «СК ЖБК-3», по доверенности № 64/106-н/64-2018-8-15 от 13.12.2018г. за ЗАО «ПП ЖБК-3», договор подписала за ООО «Ксиан» по доверенности 64АА № 1855116 от 23.06.2016г. Начальник сметно-договорного отдела ООО «Ксиан» _____ О.Н.Тищенко.