

ДОГОВОР №___/4

участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома №4 (б/с А,Б,В,Г) по ГП, 1-й жилой группы в микрорайоне, расположенном по ул.
Пензенской в пределах территории завода САЗ, расположенного по адресу: г. Саратов, Заводской
район, пл. им. Орджоникидзе Г.К.,1

г. Саратов

___.__.20__г.

ООО «Переселение-Инвест», в лице генерального директора Шакина Дмитрия Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и **ФИО**, __.__.__. Г.р., паспорт _____ выдан _____, __.__.__. г., зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Предметом настоящего договора является порядок и условия участия Дольщика в строительстве жилого помещения (квартиры) в многоквартирном жилом доме №4 (б/с А,Б,В,Г) по ГП, 1 жилой группы в микрорайоне, расположенном по ул. Пензенской в пределах территории завода САЗ, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, Заводской район, пл. им. Орджоникидзе Г.К.1, на земельном участке с кадастровым номером 64:48:020314:3945:

1.2. Проектные характеристики квартиры:

№ КВАРТИРЫ (СТРОИТ.)	КОЛ-ВО ЖИЛЫХ КОМНАТ	ОБЩАЯ ПРОЕКТ. ПЛОЩАДЬ (с учетом лоджий) КВ. М.	ОБЩАЯ ПРОЕКТ. ПЛОЩАДЬ КВ. М.	ЭТАЖ	Блок секция

1.3. Застройщик осуществляет строительство вышеуказанного жилого дома на основании следующих документов: Разрешения на строительство № 64-RU 64304000-22-2018 от 06.03.2018 года, Договор купли-продажи Земельного участка от 14.03.2016 года, номер государственной регистрации права 64:48:020314:3945-64/001/2017-1 от 28.03.2017 г.

1.4. Общая площадь квартиры указывается согласно проектно-сметной документации, является ориентировочной, и может отличаться от фактически полученной Дольщиком после завершения строительства. Точная площадь передаваемой квартиры будет определена органами технической инвентаризации по окончании строительства. В случае расхождения площади с неточностью до 1% от общей площади жилого помещения, перерасчетов производиться не будет.

1.5. Застройщик выполняет в Квартире, в Многоквартирном жилом доме, а также на прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории только те работы, выполнение которых предусмотрено проектной декларацией и договором.

1.6. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Квартиры, в том числе: не выполняет работы по проведению электропроводки и не устанавливает выключатели и розетки, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не выполняет установку откосов и подоконников в оконных проемах, не поставляет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванна, умывальник, унитаз и т.п.), не поставляет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет выравнивание стяжки по полу, не выполняет оштукатуривание внутренних стеновых панелей, не выполняет выравнивание потолка, не выполняет устройство трубных разводов для подключения санитарно-технических приборов (в т.ч. ванн, моек, унитазов), не устанавливает приборы учета ХВС, ГВС.

1.7. Срок ввода объекта в эксплуатацию: II квартал 2022 года.

1.8. Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства: 31 июля 2022 г.

1.9. После окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного жилого дома Застройщик передает в собственность Дольщику жилое помещение (квартиру), указанное в п.1.2 настоящего договора по акту приема-передачи, при условии полной оплаты Дольщиком цены настоящего договора.

1.10. В случае если по окончании строительства жилого дома указанного в п.1.1. настоящего договора в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетом между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

1.11. Уплачиваемые Дольщиком денежные средства идут, в том числе, на возмещение затрат по оплате процентов по долговым обязательствам Застройщика, связанным с получением денежных средств на строительство многоквартирного дома.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

- 2.1.** Общая стоимость жилого помещения (квартиры), указанного в п.1.2. настоящего договора для Дольщика составляет сумму _____ рублей.
- 2.2.** Оплата стоимости помещения (квартиры) производится Дольщиком путем внесения денежных средств, предусмотренных п.2.1. настоящего путем перечисления на расчетный счет по реквизитам, указанным в п.9 настоящего договора в **течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.**
- 2.3.** Стоимость квартиры является фиксированной и не подлежащей изменению только в случае соблюдения Дольщиком п.2.2. настоящего договора.

3. Права и обязанности сторон.

- 3.1.** Застройщик обязан:
- 3.1.1.** Обеспечить качество передаваемого Дольщику жилого помещения (квартиры), в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими нормативами;
- 3.1.2.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.
- 3.1.3.** Обеспечить Дольщика необходимыми документами, согласно существующим правилам, для регистрации настоящего договора, а также последующего оформления права собственности Дольщика на жилое помещение (квартиру) в органах Государственной регистрации.
- 3.1.4.** Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, согласно действующему законодательству
- 3.2.** Застройщик вправе:
- 3.2.1.** Отказаться от передачи квартиры Дольщику и подписания акта приема-передачи до выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 2.2. настоящего договора.
- 3.2.2.** Вносить изменения в проектную декларацию Многоквартирного жилого дома, а так же в Проект планировки территории. При этом, если в результате таких изменений изменится конструктивное решение, конфигурация, площадь Квартиры, при условии сохранения количества комнат, Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.3.** Дольщик обязан:
- 3.3.1.** Произвести оплату стоимости жилого помещения (квартиры) в строящемся жилом доме в порядке, размерах и сроки, установленные настоящим договором;
- 3.3.2.** Лично или через законного представителя принять от Застройщика по акту приемки-передачи оплаченное жилое помещение (квартиру) в течение семи банковских дней после уведомления Застройщиком и нести ответственность за ее сохранность и оплату коммунальных услуг по выставленным счетам;
- 3.3.3.** До передачи Застройщиком в собственность жилого помещения (квартиры) не производить в нем перепланировку и изменения в несущих конструкциях без согласования в установленном порядке с Застройщиком и проектной организацией. После передачи квартиры Дольщику и до оформления права собственности, Дольщик имеет право производить ремонтные работы в своей квартире, а все перепланировки и переустройство имеет право производить только после письменного согласования с Застройщиком и при условии получения всех необходимых разрешений в соответствующих органах в соответствии и действующим законодательством РФ. В случае проведения вышеуказанных работ без письменного согласия Застройщика, Дольщик лишается гарантии на квартиру, а также несет ответственность за досрочное прекращение гарантийного срока на многоквартирный жилой дом.
- 3.3.4.** В случае возникновения изменений в паспортных данных Дольщика и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, Дольщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Дольщик принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом;
- 3.3.5.** В день подписания Акта приема-передачи Квартиры оплатить хозяйственные расходы, в соответствии со сметой, утвержденной Управляющей компанией и заключить договор управления многоквартирным домом с Управляющей компанией. Согласовать с Управляющей компанией места установки и схему подключения наружных блоков системы кондиционирования.
- 3.4.** Дольщик вправе:

3.4.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного жилого дома.

3.4.2. После подписания Акта приема-передачи Квартиры обратится в орган регистрации прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии с Договором.

3.4.3. Уступить свои права по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора соответствии с п.2.1. настоящего Договора, включая исполнение обязанностей согласно п.2.2. Договора) при условии получения письменного согласия Застройщика и последующего предоставления в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав оригинала Договора уступки прав и копии паспорта Нового Дольщика. Государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права, осуществляется за счет Дольщика.

4. Гарантийный срок.

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается в пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

4.2. 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.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны настоящего договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

5.2. Застройщик освобождается от ответственности за несоблюдение сроков строительства и срока возврата денежных средств только в случаях вмешательства непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непреодолимых при данных условиях обстоятельств.

5.3. Ответственность застройщика наступает только при условии выполнения Дольщиком полностью всех своих обязательств по настоящему договору.

6. Особые условия.

6.1. Застройщик гарантирует, что указанное в п.1.2. жилое помещение до подписания настоящего договора в залоге и под арестом не находится, третьим лицам не передано.

6.2. Дольщик уведомлен о том, что в районе расположения Многоквартирного жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Квартиры могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

6.3. Дольщик дает согласие Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора на:

- изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщика при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.

- последующее (до и/или после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности Застройщика на Земельный участок в связи с

его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки

- изменение вида разрешенного использования вновь образованных Земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.
- использование Земельного участка, в качестве обеспечения по кредитным/заемным договорам в качестве залога и с последующим наложением обременения на земельный участок в пользу третьих лиц

6.4. Дольщик подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Квартиры, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме (этапах строительства Многоквартирного жилого дома) и их функционального назначения, изменения в технологию строительства, не ухудшающих результатов строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного жилого дома и не ухудшающие качество Квартиры, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

6.5. Дольщик подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками Квартиры не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

7. Заключительные положения.

7.1. Дольщик, дает согласие на совершение Застройщиком, любых действий с персональными данными (сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение). Передачу персональных данных органу регистрации прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления.

7.2. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения и дополнения действительны только в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны сторонами настоящего договора. В случае расторжения настоящего договора Дольщиком в одностороннем порядке, либо соглашением сторон по инициативе Дольщика, Застройщик удерживает с Дольщика расходы, связанные с подготовкой, регистрацией и сопровождением сделки по регистрации Договора Долевого участия.

7.3. В результате исполнения настоящего договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и земельный участок. Построенные жилые и нежилые площади передаются в частную собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Дольщик не претендует на какие-либо иные жилые или нежилые площади в построенном объекте, кроме квартиры, указанной в п.1.2 настоящего договора.

7.4. Срок действия настоящего договора определяется с регистрации договора и действует до полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

7.5. Споры, возникшие между сторонами договора, решаются путем переговоров, а если стороны не пришли к обоюдному согласию, то спор передается на рассмотрение в суд, в порядке действующего законодательства РФ.

7.6. По всем, неурегулированным вопросам в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.7. Настоящий договор составлен в **трех** экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. Приложения к Договору.

- 8.1.** К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:
- Приложение №1- Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры.
 - Приложение №2- Технические характеристики Квартиры и Многоквартирного дома.

9. Реквизиты, подписи и печати сторон.

Застройщик:

ООО «Переселение-Инвест», фактический адрес: 410005 г.Саратов ул. 10 туп. Им. Пугачева Е.И. 8; р/с 40702810956000000706 в ПОВОЛЖСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, к/с 30101810200000000607, БИК 043601607, ИНН 6452105183, КПП 645201001

Генеральный директор:

_____ Д.А. Шакин

Дольщик:

Тел. _____

Приложение №1 к договору _____ от _____
 участка в долевом строительстве многоквартирного
 жилого дома №4 (б/с А,Б,В,Г) по ГП, 1-й жилой группы в микрорайоне, расположенном по ул.
 Пензенской в пределах территории завода САЗ, расположенного по адресу: г. Саратов,
 Заводской район, пл. им. Орджоникидзе Г.К.,1

Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры

№ КВАРТИРЫ (СТРОИТ.)	КОЛ-ВО ЖИЛЫХ КОМНАТ	ОБЩАЯ ПРОЕКТ. ПЛОЩАДЬ (с учетом лоджий) КВ. М.	ОБЩАЯ ПРОЕКТ. ПЛОЩАДЬ КВ. М.	ЭТАЖ	Блок секция



Застройщик:
ООО «Переселение-Инвест»,
 фактический адрес: 410005 г. Саратов ул. 10 туп. Им. Пугачева Е.И. 8;

Генеральный директор:

_____ Д.А. Шакин

Дольщик:

_____ /

Приложение №2 к договору _____ от _____
участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома №4 (б/с А,Б,В,Г) по ГП, 1-й жилой группы в микрорайоне, расположенном по ул.
Пензенской в пределах территории завода САЗ, расположенного по адресу: г. Саратов,
Заводской район, пл. им. Орджоникидзе Г.К.,1

Технические характеристики Многоквартирного жилого дома

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ	
Количество этажей	11 этажей (жилых этажей 10)
Общая площадь	16792,36 кв.м
Материал наружных стен	Кирпич с последующим утеплением. Утеплитель – самозатухающий пенополистирол
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные перекрытия
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Сейсмическая интенсивность площадки 5 баллов
ПОМЕЩЕНИЕ	
Жилая комната, кухня, прихожая, ванная, санузел	Межкомнатные перегородки (стены) из газосиликатных блоков Санузловые перегородки из красного керамического кирпича Потолки (плиты перекрытия) Пластиковые окна (без установки откосов) Остекление лоджии Дверь (входная металлическая)
ОБОРУДОВАНИЕ, УСТАНОВЛИВАЕМОЕ В КВАРТИРЕ	
Электрооборудование	Вход в квартиру - однофазный Учет электроэнергии
Система отопления	Радиаторы отопления Стояки отопления
Система водоснабжения канализования	Стояки водоснабжения и канализования
Система газоснабжения	Проектом не предусмотрена

Застройщик:

ООО «Переселение-Инвест»,

фактический адрес: 410005 г. Саратов ул. 10 туп. Им. Пугачева Е.И. 8.

Генеральный директор:

_____ Д.А. Шакин

Дольщик:

_____ /