

ДОГОВОР N _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Саратов

«_____» _____ 20____ года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Саринвестстрой", зарегистрированное Администрацией Октябрьского района г.Саратова 15.09.1992 года., регистрационный номер 1259, ОГРН 1026403351974, ИНН 6454010427, в лице директора **Мартова Алексея Геннадиевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем именуемы «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Стороны, действуя на основании Гражданского кодекса РФ, Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 - ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», договорились о долевом участии в строительстве многоквартирного дома от 9 надземных этажей и выше, расположенный по адресу г. Саратов, квартал, ограниченный ул. Суворова А. В., ул. 1-й Аптечной, ул. Курдюмской, 3-м Курдюмским проездом (2-я очередь - жилой дом № 2 по ГП: I этап – блок-секции В, Г, Д; II этап – блок-секции А, Б) I этап блок – секции В, Г, Д (далее – Объект). После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства Застройщик обязуется передать «Участнику долевого строительства», в счет долевого участия квартиру №____, общей площадью _____ кв. м. (_____ кв.м. с учетом лоджии) расположенную в этом доме (далее – Квартира), а «Участник долевого строительства», обязуется уплатить обусловленную цену и принять квартиру, в порядке и сроки, установленные настоящим договором. Определение квартиры приведено в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.2. «Застройщик» располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство объекта капитального строительства многоквартирного дома от 9 надземных этажей и выше, расположенного по адресу г. Саратов, квартал, ограниченный ул. Суворова А. В., ул. 1-й Аптечной, ул. Курдюмской, 3-м Курдюмским проездом на участке с кадастровым номером 64:48:030306:2786 (2-я очередь - жилой дом № 2 по ГП: I этап – блок-секции В, Г, Д; II этап блок-секции А, Б) I этап блок – секции В, Г, Д № 64-RU 64304000-70-2019 от 24.09.2019 года, выданного Администрацией муниципального образования «Город Саратов»;

- уведомление от 15.10.2020 № 93-р о внесении изменений в разрешение на строительство от 24.09.2019 № 64-RU 64304000-70-2019 многоквартирного дома от 9 надземных этажей и выше, в т. ч. со встроенными и (или) встроенно-пристроенными нежилыми помещениями (2-я очередь - жилой дом № 2 по ГП: I этап – блок-секции В, Г, Д; II этап блок-секции А, Б) I этап блок – секции В, Г, Д на земельном участке с кадастровым номером 64:48:030306:2948, расположенном по адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», квартал, ограниченный ул. Суворова А. В., ул. 1-й Аптечной, ул. Курдюмской, 3-м Курдюмским проездом;

- право аренды на земельный участок площадью 4995 кв. м., с кадастровым номером 64:48:030306:2948, расположенный по адресу г. Саратов, квартал, ограниченный ул. Суворова А. В., ул. 1-й Аптечной, ул. Курдюмской, 3-м Курдюмским проездом в Кировском районе на основании договора аренды № Ар-20-384/Ю-3 от 14.08.2020 г.

- проектная декларация № 64-000349 от 30.10.2020 г., размещенная <https://наш.дом.рф>.

- заключение № 32-2020 от 10.11.2020 г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч. 1.1. и 2 ст. 3, ст. 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

1.3. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию будет получено не позднее **I квартала 2022 года**.

Объекты долевого строительства будут переданы «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи не позднее 6-ти месяцев с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ. Стороны пришли к взаимному соглашению, что «Застройщик» вправе досрочно исполнить обязательства по передаче объекта долевого строительства.

1.4. 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.

1.5. «Застройщик» гарантирует «Участнику долевого строительства», что на момент подписания настоящего договора имущественное право требования на квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего договора, не продано и не отчуждено в любой иной форме, не заложено, не сдано в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

1.6. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный срок, «Застройщик» направляет «Участнику долевого строительства» предложение об изменении договора не позднее, чем за два месяца до истечения вышеуказанного срока. Изменение предусмотренного договором срока передачи «Застройщиком» объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

1.7. До подписания настоящего договора «Участник долевого строительства» извещен о том, что земельный участок, указанный в пункте 1.2., и строящийся на нем Жилой дом, находятся в залоге у Банка в обеспечение обязательств «Застройщика» перед Банком по договору целевого кредита, заключенному между Банком и «Застройщиком» в соответствии с пунктом 1.1 статьи 15.4 Закона об участии в долевом строительстве. «Участник долевого строительства» согласен заключить настоящий договор, зная о наличии соответствующего залога.

Право залога, возникшее на основании договора целевого кредита между «Застройщиком» и Банком, не будет распространяться на Объект долевого строительства с момента его передачи «Участнику долевого строительства» в порядке, установленном статьей 8 Закона об участии в долевом строительстве.

1.8. «Участник долевого строительства» дает согласие «Застройщику» на межевание земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, в том числе в связи с необходимостью реализацией мероприятий, предусмотренных документацией по планировке территории, подготовленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим градостроительную деятельность.

1.9. «Участник долевого строительства» дает согласие «Застройщику» на строительство (размещение) в границах земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего договора, инженерных сетей и объектов инженерно-технического назначения, в том числе тех, которые не будут относиться к общему имуществу Жилого дома и не будут являться общей долевой собственностью собственников помещений в Жилом доме.

1.10. В результате исполнения настоящего договора возникает право общей долевой собственности на места общего пользования в Жилом доме, земельный участок и иное имущество, относящееся к общему имуществу многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ. Жилые и нежилые помещения в построенном Жилом доме, не являющиеся общим имуществом Жилого дома, передаются в частную собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами долевого участия в строительстве, заключенными ими с «Застройщиком». «Участник долевого строительства» не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые помещения в построенном Жилом доме, кроме Объекта долевого участия, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

СТАТЬЯ 2. ПОРЯДОК И ФОРМЫ ОПЛАТЫ

2.1. «Участник долевого строительства» обязуется оплатить по настоящему договору денежную сумму в размере _____, НДС не облагается.

2.2. «Участник долевого строительства» обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего

перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. _____

Депонент: _____.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "Саринвестстрой"**

Депонируемая сумма: _____ рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 2.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

2.3. Оплата суммы производится в следующем порядке:

- денежная сумма в размере _____, оплачивается в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

Срок условного депонирования Банком денежной суммы, оплачиваемой «Участником долевого строительства», – до 30 сентября 2022 г.

2.4. Невозможность исполнения «Участником долевого строительства» обязательства по оплате суммы долевого участия на счет эскроу вследствие несовершения (несвоевременного совершения) «Участником долевого строительства» действий, указанных в настоящем пункте, в том числе вследствие не предоставления «Участником долевого строительства» в Банк документов, необходимых в соответствии с Правилами для открытия счета эскроу, не освобождает «Участника долевого строительства» от ответственности за просрочку оплаты.

2.5. Основания и порядок перечисления Банком «Застройщику» со счета эскроу денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства», устанавливается Договором счета эскроу и Правилами в соответствии с положениями статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве.

2.6. Основания и порядок возврата Банком «Участнику долевого строительства» денежных средств, уплаченных во исполнение настоящего договора, устанавливается Договором счета эскроу и Правилами в соответствии с положениями статьи 15.5 Закона об участии в долевом строительстве.

2.7. Размер денежных средств, подлежащих оплате «Участником долевого строительства», не может быть изменен.

Стороны согласны с тем, что расхождение общей площади Объекта долевого участия, переданного «Участнику долевого строительства», не более чем на 3 (три) процента в большую или меньшую сторону по сравнению с общей площадью Объекта долевого участия, указанной в п.1.1. настоящего договора, не будет являться основанием для отказа в принятии Участником долевого строительства Объекта долевого участия, возврата принятого Объекта долевого участия Застройщику, перерасчета стоимости Объекта долевого участия, предъявления иных претензий и требований к Застройщику.

СТАТЬЯ 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. «Застройщик» обязан:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома, обусловленного пунктом 1.1. настоящего договора, в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять «Участнику долевого строительства» информацию о ходе строительства в объеме и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, в том числе посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства;

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

3.2. Права «Застройщика»:

3.2.1. «Застройщик» вправе исполнить свои обязательства по передаче квартиры «Участнику долевого строительства» досрочно до установленного настоящим договором срока. «Застройщик» гарантирует передачу квартиры «Участнику долевого строительства» по окончании строительства при условии полного и надлежащего выполнения «Участником долевого строительства» своих обязанностей по настоящему договору. Обязательства «Застройщика» считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта.

3.2.2. Отказаться от передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» и подписания акта приема-передачи до выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 2.1 и пунктом 2.2. статьи 2 настоящего договора;

3.2.3. Составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства при уклонении «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства или при отказе «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства

3.3. «Участник долевого строительства» обязан:

3.3.1. Оплатить сумму в порядке и сроки установленные настоящим договором.

3.3.2. При получении сообщения «Застройщика» о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или в срок указанный в уведомлении, если такой срок не установлен, 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», 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.

3.3.3. Самостоятельно и за свой счет в течение 90 дней с момента подписания акта приема-передачи зарегистрировать право собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Саратовской области.

3.3.4. Оплачивать расходы на ремонт и содержание общего имущества Жилого дома и поставленные коммунальные услуги с даты подписания акта приема-передачи Объекта после сдачи дома в эксплуатацию.

3.4. «Участник долевого строительства» имеет право:

3.4.1. 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», 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» и автора проекта «Участник долевого строительства» лишается гарантии на квартиру.

3.4.2. При условии полной оплаты денежных средств по настоящему договору, уступить свои права третьему лицу при условии принятия этим лицом обязательств «Участника долевого строительства» по настоящему договору в полном объеме, путем заключения с этим лицом соответствующего договора с письменным уведомлением об этом «Застройщика». При этом «Застройщик» не несет ответственности по обязательствам «Участника долевого строительства», вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого «Участником долевого строительства» с третьим лицом.

СТАТЬЯ 4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

4.1. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет, на технологическое и инженерное оборудование три года с момента подписания первого акта приемки-передачи Объекта долевого строительства при условии проведения сантехнических, отделочных и других работ в строгом соответствии с проектной документацией специализированной организацией. «Участник долевого строительства» вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, обнаруженных при приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи, в разумный срок.

СТАТЬЯ 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

5.2. Ответственность «Застройщика» наступает только при условии выполнения «Участником долевого строительства» полностью всех своих обязательств по настоящему договору.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи «Участнику долевого строительства» объекта долевого строительства вследствие уклонения «Участника долевого строительства» от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику долевого строительства» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по такому договору.

5.4. «Застройщик» освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые «Застройщик» не мог предвидеть и предотвратить разумными мерами.

5.5. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые «Застройщик» не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, военные действия любого характера, иные действия (например, теракт), препятствующие выполнению «Застройщиком» обязательств по настоящему договору.

5.6. «Застройщик» обязан при первой возможности в письменной форме информировать «Участника долевого строительства» о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, но не позднее 30 (тридцати) дней с момента их наступления.

5.7. Сроки выполнения обязательств «Застройщиком» по настоящему договору отодвигаются соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более шести месяцев, стороны обязаны урегулировать дальнейшее исполнение настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения к нему.

СТАТЬЯ 6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами.

6.2. Стороны предусматривают претензионный порядок урегулирования споров по настоящему договору. Претензии направляются почтовыми отправлениями – заказными письмами с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения претензии - 30 дней со дня ее получения.

6.3. В случае не урегулирования споров и разногласий, разрешение споров и разногласий производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

СТАТЬЯ 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон.

7.2. Все изменения и дополнения действительны только в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны Сторонами настоящего договора.

7.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

7.4. По требованию Сторон настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в

случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.5. 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 обратиться для регистрации настоящего договора в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области в течение 15 дней с момента подписания договора.

7.6. «Участник долевого строительства» выражает согласие на обработку своих персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, в целях, связанных с исполнением настоящего договора. «Участник долевого строительства» соглашается с тем, что его персональные данные, если это необходимо для реализации целей, связанных с исполнением настоящего договора, могут быть переданы «Застройщиком» третьим лицам. Данное согласие на обработку персональных данных является бессрочным и может быть отозвано «Участником долевого строительства» в соответствии с действующим законодательством.

7.7. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) дней извещать друг друга.

7.8. Все письменные уведомления в адрес «Участника долевого строительства» по настоящему договору считаются направленными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом по адресу «Участника долевого строительства», указанному в настоящем договоре.

7.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один для Застройщика, один экземпляр «Участнику долевого строительства», и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

СТАТЬЯ 8. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

ООО специализированный застройщик

«Саринвестстрой»

410028, г. Саратов ул. Рабочая, 27, офис 301

ИНН 6454010427 КПП 645401001

р/с № 40702810356000010888 в Поволжском

банке ПАО Сбербанк России г. Самара,

к/с 30101810200000000607,

БИК 043601607

Директор

_____ Мартов А. Г.

«Участник долевого строительства»

1. Технические характеристики квартиры.

1) Номер квартиры по проекту	
2) Количество комнат	
3) Этаж	
4) Проектная общая приведенная площадь (кв. м)	
5) Площадь квартиры без учета лоджий (кв. м)	
6) Площадь лоджии (кв.м)	
7) Блок-секция	

2. Технические характеристики дома:

1) Этажность	11
2) Общая площадь жилого дома (кв. м)	9319,52
3) Материал наружных стен	Силикатный кирпич с наружным утеплением из пенополистирольных плит с декоративной штукатуркой
4) Материал поэтажных перекрытий	Сборный железобетон
5) Класс энергоэффективности	В
6) Сейсмостойкость	6 баллов

3. В квартире не выполняются: отделочные работы (штукатурка стен, подготовка под полы, наклейка обоев, шпаклевка, окраска, побелка, облицовка плиткой), установка межкомнатных дверей, подоконных досок, электропроводка, внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации, гидроизоляция полов в санузлах, установка санитарно-технических приборов.
4. Квартира передаётся Участнику долевого строительства с установкой пластиковых окон, с металлической входной дверью, с установленной газовой плитой и газовым счетчиком, с внутриквартирным монтажом системы отопления, с установкой счетчиков холодного и горячего водоснабжения.
5. План квартир, в т. ч. местоположение на этаже, приведен в Приложении № 2 к настоящему договору.

Застройщик
ООО специализированный застройщик
«Саринвестстрой»

Участник долевого строительства

Директор

_____ А. Г. Мартов
