

# ДОГОВОР

## участия в долевом строительстве

город Саратов

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Альмир»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Тюрина Александра Михайловича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые также «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик осуществляет строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового назначения (далее по тексту – Жилой дом), расположенного на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:040818:18 общей площадью 6648 кв. м., по строительному адресу: Саратовская область, г. Саратов, ул. Лунная, 43 «В», в соответствии со следующей документацией:

- разрешением на строительство № RU 64304000-281, выдано администрацией муниципального образования «Город Саратов» 18 декабря 2014 г., срок действия разрешения — до 18 декабря 2020 г.;

- договором аренды земельного участка № 3609 от 26.10.2000 г., заключенным на основании Постановления мэра города Саратова от 25 сентября 2000 г. № 585-353; Соглашением № 1 об изменении договора аренды земельного участка № 3609 от 26.10.2000 г. от 29.10.2002 г., заключенным на основании Постановления мэра города Саратова от 20 февраля 2002 г. № 90-165; Договором замены стороны в обязательстве от 18.07.2003 г., зарегистрированным Управлением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05 сентября 2003 г., регистрационная запись № 64-01/48-1043/2003-171; Соглашением № 2 об изменении договора аренды земельного участка № 3609 от 26.10.2000 г. от 11.09.2003 г.; Соглашением № 3 об изменении договора аренды земельного участка № 3609 от 26.10.2000 г. от 30.08.2004 г., заключенным на основании Постановления Администрации г. Саратова от 17 августа 2004 г. № 180А-104; Соглашением № 4 об изменении договора аренды земельного участка № 3609 от 26.10.2000 г. от 30.06.2005 г., заключенным на основании Постановления Администрации г. Саратова от 11 февраля 2005 г. № 23А-66; Соглашением № 5 об изменении договора аренды земельного участка № 3609 от 26.10.2000 г. от 04.05.2006 г., заключенным на основании Постановления Администрации г. Саратова от 3 мая 2006 г. № 120А-40, Договором замены стороны в обязательстве от 26 декабря 2012 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области 14 января 2013 года, регистрационная запись № 64-64-11/842/2012-108.

Проектная декларация строительства Жилого дома от 22 декабря 2014 года размещена Застройщиком в сети Интернет (URL-адрес <http://www.almir444041.ru/>).

На момент подписания настоящего Договора Дольщик ознакомлен с проектной декларацией в полном объеме.

1.2. Дольщик принимает долевое участие в строительстве Жилого дома в части финансирования строительства \_\_\_комнатной квартиры № \_\_ общей проектной площадью \_\_ кв.м. (общей приведенной площадью \_\_ кв.м., которая определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений квартиры, а также площадей лоджий, учитываемых с коэффициентом 0,5 и балконов, учитываемых с коэффициентом 0,3), расположенной на \_ (\_\_) этаже блок-секции «\_».

1.3. Квартира передается Дольщику с отделкой, включающей:

- система водоснабжения и канализации согласно проекту, в т.ч. с установленными счетчиками воды (горячей и холодной) без установки санприборов;
- система электроснабжения согласно проекту, в т.ч. с установленными счетчиками электроэнергии;
- система отопления согласно проекту;
- установленные пластиковые окна (без отделки откосов), входные деревянные двери с замками, без установки встроенных шкафов и межкомнатных дверей;

### 2. Права и обязанности сторон.

2.1. Обязанности Застройщика

2.1.1. Своими и привлеченными силами осуществить строительство и ввести в эксплуатацию Жилой дом не позднее IV квартала 2020 г.

2.1.2. Произвести в Квартире все работы, установленные п. 1.3 настоящего Договора.

2.1.3. Передать Дольщику Квартиру в срок до 31 марта 2021 г., о чем Сторонами составляется соответствующий Акт приема-передачи.

2.1.4. Не менее чем за один месяц до наступления срока, указанного в п. 2.1.3, направить Дольщику сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче.

2.1.5. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать данное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в Управление федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

2.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Дольщику Квартиры.

2.3. Обязанности Дольщика:

2.3.1. Произвести оплату долевого участия в порядке и в сроки, установленные в разделе 3 настоящего Договора.

2.3.2. Принять Квартиру в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика, указанного в п. 2.1.4 настоящего Договора путем подписания соответствующих отдельных Актов приема-передачи.

2.3.3. До момента принятия Квартиры по соответствующим Актам приема-передачи, не производить каких-либо перепланировок, отделочных работ, а также не вносить какие-либо изменения в сети инженерных коммуникаций Жилого дома.

2.3.4. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры осуществлять оплату коммунальных и эксплуатационных расходов, связанных с их обслуживанием. Дольщик за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

2.3.5. Дольщик обязуется произвести за свой счет государственную регистрацию настоящего Договора в течение 5 (пяти) дней с момента его подписания Сторонами, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.4. Дольщик имеет право переуступить свою долю третьим лицам в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

### **3. Цена договора, сроки и порядок оплаты.**

3.1. Договор является возмездным. Стороны договорились, что цена долевого финансирования строительства Жилого дома составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

3.2. В качестве долевого финансирования строительства Жилого дома и произведения расчетов Дольщик производит оплату путем перечисления денежных средств в кассу либо на расчётный счёт Застройщика в момент заключения настоящего договора.

По соглашению сторон расчёты по настоящему Договору могут также быть произведены в иных формах, не противоречащих действующему законодательству РФ.

3.3. Стороны обязуются в течение 5 (пяти) дней с момента исполнения Дольщиком обязательств, определенных в п. 3.2 настоящего Договора, подписать Акт о выполнении Дольщиком обязательств.

3.4. Стороны устанавливают, что общая сумма, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, является полной стоимостью Квартиры, считается окончательной и не подлежит изменению.

### **4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров.**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 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» (далее по тексту — Закон), неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. Споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут разрешаться путем переговоров. В случае не достижения согласия спор разрешается в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

4.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение настоящего Договора, если это неисполнение будет являться следствием непреодолимой силы, возникшей после подписания договора в результате событий чрезвычайного характера, которые нельзя ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами

### **5. Срок действия договора. Порядок его расторжения.**

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта, предусмотренного п. 7.2. настоящего Договора.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Сторонами в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Законом.

### **6. Гарантии**

6.1. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Квартиру — пять лет с момента передачи Дольщику в порядке, установленном настоящим Договором. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудования, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства — три года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

6.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, указанного в п. 6.1 настоящего Договора, в случае, если они произошли вследствие:

- нормального износа Жилого дома или его частей;
- нарушения Дольщиком и/или третьими лицами обязательных требований, установленных законодательством РФ, предъявляемых к процессу эксплуатации Жилого дома;
- вследствие ненадлежащей эксплуатации, ремонта, перепланировки и/или переоборудования, проведенных Дольщиком и/или привлеченными им третьими лицами.

6.3. Застройщик гарантирует, что до заключения настоящего Договора Квартира под арестом или иным запрещением не состоит, судебных споров о них не имеется, она свободна от любых прав и притязаний третьих лиц.

## **7. Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика считаются находящимися в залоге:

- право аренды на земельный участок, предоставленный под строительство Жилого дома и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. Право залога, возникшее при заключении настоящего Договора, не распространяется на иные строящиеся объекты недвижимости, расположенные на земельном участке.

7.3. Дольщик дает свое согласие на передачу Застройщиком права аренды земельного участка, находящегося в залоге у Дольщика в силу закона, в залог иным участникам долевого строительства иных объектов недвижимости.

7.4. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

7.5. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Дольщику.

7.6. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору также обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ, путем заключения договора страхования. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до даты, указанной в п. 2.1.3 настоящего Договора.

При подписании настоящего Договора Дольщик ознакомлен с условиями страхования, а также получил сведения о Страховщике.

7.7. Страховым случаем по договору страхования является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору, подтвержденные одним из следующих документов:

- решение суда об обращении взыскания на предмет залога;
- решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.

## **8. Прочие условия.**

8.1. В случае неполной оплаты цены настоящего Договора, уступка прав по настоящему Договору полностью или в части допускается только с одновременным переводом долга при наличии получения письменного согласия Застройщика.

8.2. Если Дольщик уклоняется от принятия Квартиры, доказательством чего являются сведения о получении Дольщиком сообщения Застройщика, направленного в соответствии с п. 2.1.4. настоящего Договора, либо в случае возврата оператором связи заказного письма, направленного Дольщику, Застройщик вправе по истечении одного месяца с момента истечения срока, установленного в п. 2.3.2 настоящего Договора, составить односторонний Акт передачи Квартиры Дольщику. С момента составления такого Акта к Дольщику переходит риск случайной гибели Квартиры, а также обязательства по оплате коммунальных и

эксплуатационных расходов, связанных с их обслуживанием.

8.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры или Акта, предусмотренного в п. 8.2 настоящего Договора.

8.4. Любые дополнения, протоколы, приложения к настоящему Договору становятся его неотъемлемыми частями с момента их подписания уполномоченными представителями обеих Сторон, вступают в силу с момента их государственной регистрации.

8.5. Во всем, что не оговорено в настоящем Договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.6. Дольщик не возражает против возможного изменения назначения Нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома, в котором расположена Квартира.

8.7. Стороны устанавливают, что дополнительного письменного согласия Дольщика на совершение Застройщиком действий, предусмотренных п. 7.2, 7.3, 8.7 настоящего Договора, не требуется.

8.8. Стороны подтверждают, что они добровольно и осознанно заключают настоящий Договор. Обстоятельства, вынуждающие совершать настоящую сделку на невыгодных для них условиях, отсутствуют. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.9. При изменении наименования, адреса, банковских реквизитов или реорганизации Стороны информируют друг друга в письменном виде в пятнадцатидневный срок.

8.10. Настоящий Договор составлен в четырёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – Страховщику, один — в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

<p><b>Застройщик:</b></p> <p><b>Общество с ограниченной ответственностью "Альмир"</b> 410019, г. Саратов, ул. Большая Садовая, дом 279-1 ИНН 6452948169 КПП 645201001 р/с 40702810100260008103 в Ф-л СРТ ПАО «Ханты-Мансийский Банк Открытие» г. Саратов БИК 046311900 к/с 30101810663110000900</p> <p><b>Генеральный директор ООО «Альмир»</b></p> <p>_____ <b>Тюрин А.М.</b></p>	<p><b>Дольщик:</b></p> <p>_____</p>
--	-------------------------------------