ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома № 1, расположенного по ул. Топольчанской, в Кировском районе г. Саратова

г. Саратов «___» _____ 20__ год

Общество с ограниченной ответственностью «Дубль Л-Риэлт», именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице генерального директора Федотова А.Р., действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1.По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующие объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного жилого дома № 1, II очередь строительства, расположенного по ул. Топольчанской, в Кировском районе г. Саратова. Строительство ведется на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:030101:13082, общей площадью 4 529 кв.м, принадлежащем Застройщику на праве собственности, расположенному по адресу: Саратовская область, г. Саратов, Кировский район.

1.2. «Участник долевого строительства» принимает обязательства в части финансирования строительства жилых помещений (квартир) строящегося жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, а именно:

№ п/п	Кол- во комнат	Номер квартиры	Проектная площадь, кв.м	Площадь лоджий, кв.м	Этаж	Стоимость, рублей (НДС не облагается)
1						
ИТОГО:						

Далее по тексту – «Объекты», «Объекты долевого строительства» в соответствующих падежах.

Общая площадь жилых помещений (квартир) уточняется в соответствии с проведенными обмерами БТИ по завершении строительства. Планы Объектов долевого строительства, отображающие в графической форме (схемы, чертежи) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), указан в Приложении к настоящему Договору (с указанием местоположения объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.)

Общая площадь многоквартирного дома составляет – 25327,27 кв.м. Класс энергоэффективности- В+(высокий), расчетная сейсмическая интенсивность площадки -6 баллов ; материал наружных стен - газосиликатные блоки; материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон ; количество этажей – 21, из них жилых этажей -19.

1.3. Жилые помещения (квартиры) передаются «Участнику долевого строительства» с отделкой, включающей: установку стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения без поквартирной разводки, монтаж системы отопления с установкой приборов, установку входной двери

с замком без утеплителя и отделки, установку пластиковых окон с отливами, без подоконников и откосов, разводку под электрику до вводного щитка без внутриквартирной разводки, исключается: установка сантехнических приборов, отделка потолка, оштукатуривание стен, бетонная подготовка под чистые полы, установка межкомнатных перегородок и дверей, укладка линолеума, наклейка обоев.

1.4. На момент подписания договора «Участник долевого строительства» с планировкой и ориентацией жилых помещений, климатическими условиями и экологической обстановкой места расположения жилого дома ознакомлен и согласен.

1.5. «Застройщик» гарантирует, что имущественные права на жилые помещения (квартиры), указанные в п.1.2. настоящего договора, на момент заключения настоящего договора имеются только у него, и они никому не проданы, не заложены, под запретом и арестом не состоят, в судебных спорах не значатся и не обременены правами третьих лиц.

1.6. «Объект» будет введен в эксплуатацию и акт государственной комиссии будет подписан не позднее «31» декабря 2020 г. Передача жилых помещений (квартир) «Участнику долевого строительства» осуществляется «Застройщиком» не позднее «31» марта 2021 г.

1.7. Гарантийный срок жилых помещений (квартир) составляет пять лет и исчисляется с момента передачи «Объекта» Участнику долевого строительства.

1.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта», составляет три года и исчисляется со дня подписания акта приема-передачи жилого помещения «Участнику долевого строительства».

1.9. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный срок, «Застройщик» направляет «Участнику долевого строительства» предложение об изменении договора в части срока передачи Объекта «Участнику долевого строительства» не позднее, чем за два месяца до истечения вышеуказанного срока. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от данного предложения.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. «Застройщик обязан»:

2.1.1. Осуществить строительство жилых помещений (квартир) в полном объеме в соответствии с проектом.

2.1.2 «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного в пункте 1.6 настоящего договора срока передачи «Объекта» направляет «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства и готовности «Объекта» к передаче. Уведомление «Участника долевого строительства» о передаче «Объекта» производится «Застройщиком» в письменной форме, а именно: сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и 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 жилое помещение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

2.1.4. До ввода жилого дома в эксплуатацию «Застройщик» заключает по своему выбору договор с эксплуатирующей организацией.

2.2. «Участник долевого строительства» обязан:

2.2.1. Оплатить сумму договора в порядке и сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

2.2.2. После получения уведомления о передаче «Объекта» «Участнику долевого строительства» обязан лично или через надлежащем образом уполномоченного представителя, принять от «Застройщика» по акту приема-передачи оплаченное жилое помещение в течение 30 календарных дней со дня получения уведомления. В случае неявки извещенного «Участника долевого строительства» или надлежаще уполномоченного его представителя для подписания акта приема-передачи жилого помещения, указанного в пункте 1.2 настоящего договора, «Застройщик» по

истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи «Объекта», составляет односторонний акт о передаче «Объекта» и риск случайной гибели «Объекта» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления одностороннего акта.

2.2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует в течение всего периода исполнения «Сторонами» своих обязательств.

2.2.4. «Участник долевого строительства» принимает на себя обязательство до регистрации права собственности на жилые помещения, указанные в пункте 1.2. настоящего договора не проводить в данных квартирах любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений) без согласования с «Застройщиком».

2.2.6. Оформить переданное по акту приема-передачи жилое помещение в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области самостоятельно за свой счет.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1 Цена настоящего договора составляет _____ рублей, в том числе 10% услуги Заказчика, НДС не облагается. Услуги «Заказчика» оплачиваются в составе последних инвестиционных взносов.

3.2. «Участник долевого строительства» осуществляет оплату цены договора, указанной в п. 3.1 в срок до _____ г.

3.3. На момент завершения расчетов «Застройщик» выдает «Участнику долевого строительства» документ, подтверждающий расчеты между «Сторонами».

3.4. Если по результатам обмеров БТИ после окончания строительства фактическая общая площадь жилого помещения передаваемая «Участнику долевого строительства» в качестве доли от результата участия в совместном строительстве жилого дома, изменится относительно проектной площади свыше 3% указанной в пункте 1.2. настоящего договора, стороны заключают Дополнительное соглашение о пропорциональном увеличении стоимости Объекта долевого строительства и «Участник долевого строительства» оплачивает эту часть по цене, действующей на момент заключения договора.

Если по результатам обмеров БТИ после окончания строительства фактическая общая площадь жилого помещения передаваемая «Участнику долевого строительства» в качестве доли от результата участия в совместном строительстве жилого дома, изменится относительно проектной площади в сторону уменьшения площади свыше 3% указанной в пункте 1.2. настоящего договора, стороны заключают Дополнительное соглашение о пропорциональном уменьшении стоимости Объекта долевого строительства и «Застройщик» возвращает «Участнику долевого строительства» эту часть по цене, действующей на момент заключения договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору «Стороны» несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. Споры между «Сторонами», возникшие из неисполнения или ненадлежащего исполнения, рассматриваются и решаются «Сторонами» в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождает «Стороны» от ответственности за невыполнение или

ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору. Обстоятельствами непреодолимой силы являются: пожары, наводнения, иные стихийные бедствия, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательств «Сторон». «Сторона», выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в 20-дневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств. Действие настоящего договора приостанавливается на срок, установленный сторонами, но не более чем на 10 месяцев.

4.4. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома;

4) отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

5) возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;

6) реорганизации Застройщика;

7) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. «Участник долевого строительства» до окончания строительства может после полной оплаты цены настоящего договора передать все свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу при условии принятия этим лицом обязательств «Участника долевого строительства» по настоящему договору в полном объеме, путем заключения с этим лицом соответствующего договора об уступке имущественного права. «Участник долевого строительства» обязан уведомить «Застройщика» о переходе имущественного права в недельный срок, направив «Застройщику» один экземпляр копии договора уступки права требования, заверенного надлежащим образом. При этом «Застройщик» не несет ответственности по обязательствам «Участника долевого строительства», вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого им с третьим лицом.

5.2. Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору является передача в залог участникам долевого строительства права аренды земельного участка, перечисление Застройщиком 1,2 % от цены договора в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства.

5.3. По всем не урегулированным вопросам в настоящем Договоре стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

5.4. Условия договора могут быть изменены по взаимному соглашению «Сторон». Все согласования, изменения и дополнения оформляются в письменной форме, скрепляются печатями, подписываются сторонами или полномочными представителями сторон, и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.5. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии, решаются сторонами в соответствии с пунктом 4.2. настоящего договора.

5.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – «Участнику долевого строительства», один экземпляр – «Застройщику», один экземпляр – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

6.1. В случае изменения юридического или почтового адреса «Стороны» обязаны в течение 5-ти дней уведомить об этом другую «Сторону». В случае невыполнения данного условия корреспонденция, отправленная по адресам, указанным в настоящем договоре, считается действительной.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
ООО «Дубль Л-Риэлт» 410010, г. Саратов, Пугачевский 1 Пос.В., д.21В ИНН 6452113931/ КПП 645201001 ОГРН 1146450020595 р/с 40702810956000002063 в Поволжском Банке ПАО Сбербанк г.Самара к/с 30101810200000000607, БИК 043601607	Ф.И.О. Паспорт серия _____ № _____ выдан _____ _____ Адрес:_____ _____
Генеральный директор **ООО «Дубль Л-Риэлт»**	
_____ /А.Р.Федотов/	_____ /_____/