

ДОГОВОР № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ревда Свердловской области

« ____ » _____ 2017 года

Акционерное общество «Свердловское агентство ипотечного жилищного кредитования», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый, в дальнейшем «Участник долевого строительства» (вариант – «Участники долевого строительства» - по всему тексту договора), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Дом – Жилой комплекс по ул. Цветников – Интернационалистов в г. Ревде Свердловской области (шифр Б2.055.0206-П) – 13-секционный 9-10 этажный жилой комплекс с техническим подпольем строительным объемом 11 310,25 куб.м. и теплым чердаком, площадью застройки 4 633,36 кв.м., общей площадью квартир 26 782,12 кв.м., жилой площадью квартир 13 965,19 кв.м., строительным объемом 132 907,54 куб.м., количеством квартир – 596, на земельном участке площадью 16 263,0 кв.м., в составе:

пусковая очередь № 2:

- жилой дом № 3 по экспликации ГП, широтной ориентации, на 69 квартир, площадь застройки 558,00 кв.м., общая площадь квартир 3 016,17 кв.м. (с учетом лоджий с коэффициентом), жилая площадь квартир 1 881,46 кв.м., строительный объем 15 423,57 куб.м., строительный объем технического подполья 1 354,00 куб.м., 11 этажей (техподполье + 9 + теплый чердак);

пусковая очередь № 3:

- жилой дом № 4 по экспликации ГП, широтной ориентации, на 40 квартир, площадь застройки 363,70 кв.м., общая площадь квартир 2 370,61 кв.м. (с учетом лоджий с коэффициентом), жилая площадь квартир 1 401,95 кв.м., строительный объем 11 610,76 куб.м., строительный объем технического подполья 939,33 куб.м., 10 этажей,

- жилой дом № 5 по экспликации ГП, меридиональной ориентации, на 106 квартир, площадь застройки 818,48 кв.м., общая площадь квартир 4 630,37 кв.м. (с учетом лоджий с коэффициентом), жилая площадь квартир 2 446,48 кв.м., строительный объем 22 616,60 куб.м., строительный объем технического подполья 1 981,00 куб.м., 9 этажей;

пусковая очередь № 4:

- жилой дом № 6 по экспликации ГП, широтной ориентации, на 70 квартир, площадь застройки 547,61 кв.м., общая площадь квартир 2 990,37 кв.м. (с учетом лоджий с коэффициентом), жилая площадь квартир 1 503,88 кв.м., строительный объем 15 423,57 куб.м., строительный объем технического подполья 1 354,37 куб.м., 9 этажей,

- жилой дом № 7 по экспликации ГП, меридиональной ориентации, на 49 квартир, площадь застройки 359,50 кв.м., общая площадь квартир 2 164,21 кв.м. (с учетом лоджий с коэффициентом), жилая площадь квартир 1 182,06 кв.м., строительный объем 11 179,83 куб.м., строительный объем технического подполья 859,59 куб.м., 10 этажей;

- жилой дом № 8 по экспликации ГП, меридиональной ориентации, на 106 квартир, площадь застройки 818,48 кв.м., общая площадь квартир 4 630,37 кв.м. (с учетом лоджий с коэффициентом), жилая площадь квартир 2 446,48 кв.м., строительный объем 22 616,60 куб.м., строительный объем технического подполья 1 981,00 куб.м., 9 этажей;

расположенный по адресу: Свердловская область, г. Ревда, ул. Интернационалистов, 36, микрорайон № 2а.

Строительство Дома осуществляется на земельном участке общей площадью 16 263,00 кв.м., расположенном примерно в 45 м по направлению на юго-запад от

ориентира жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Свердловская область, г. Ревда, ул. Московская, д.25, кадастровый номер участка 66:21:0000000:163.

Строительство Дома осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (со всеми изменениями и дополнениями) на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № RU 66323000-0001 от 16 января 2013 года, выданное Администрацией городского округа Ревда.

- Договор аренды земельного участка № 63 от 08.12.2009г. со всеми приложениями и дополнительными соглашениями, зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Свердловской области 30.12.2009г. за № 66-66-18/044/2009-050.

- Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на интернет-сайте Застройщика www.sahml.ru.

По тексту настоящего Договора термин «Дом» применяется также к отдельным пусковым очередям Дома.

1.2. **Квартира** – жилое помещение в составе Дома - -комнатная квартира № проектной общей площадью (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5) кв.м., расположенная на этаже жилого дома № по экспликации ГП.

Общая площадь Квартиры, номер Квартиры могут быть изменены после проведения обмеров органом технической инвентаризации.

Планировка Квартиры и ее расположение на этаже содержатся в приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание отделочных работ и устанавливаемого оборудования в Квартиры содержится в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.4. **Участник долевого строительства** – физическое лицо, направляющее собственные средства для строительства Дома.

1.5. **Объект долевого строительства** – Квартира и общее имущество в Доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящие в состав Дома.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2. При подписании Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения, иные документы и права Застройщиком либо Заказчиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу. Застройщик гарантирует, что вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства Дома.

2.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом имущества и имущественных прав, предусмотренным ст.ст.13-15 Федерального

закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Застройщиком Участнику долевого строительства.

Вариант – 2.5. Объект долевого строительства подлежит передаче в общую совместную собственность Участников долевого строительства, являющихся супругами.

Вариант – 2.5. Объект долевого строительства подлежит передаче в общую долевую собственность Участников долевого строительства (_____ - ___ доли, _____ - ___ доли).

3. Цена Договора и порядок расчетов между Сторонами

3.1. Цена за 1 (один) квадратный метр общей площади Квартиры (с учетом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0,5), указанной в п.1.2 Договора, устанавливается в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Размер денежных средств подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объектов долевого строительства (Цена Договора) из расчета общей площади Квартиры, указанной в п.1.2 Договора, и стоимости 1 квадратного метра указанной в п.3.1 Договора, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом, стоимость услуг Застройщика составляет разницу между ценой Договора и фактически понесенными расходами Застройщика при выполнении обязательств по настоящему Договору и определяется в момент принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

3.3. Цена Договора не подлежит изменению по результатам обмера Квартиры органом технической инвентаризации.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в российских рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 8 настоящего Договора. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Цена Договора оплачивается в полном объеме до окончания срока строительства, указанного в п.4.1.1 Договора. Сроки платежей предусматриваются в отдельно подписываемом Сторонами Графике платежей (приложение № 3 к настоящему Договору), при этом Участник долевого строительства имеет право на внесение платежей полностью либо частично до сроков, указанных в Графике платежей. В случае если к моменту наступления даты первого платежа настоящий Договор не вступил в силу, Участник долевого строительства обязуется произвести первый платеж в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1. Построить (создать) Дом и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию **не позднее 29 декабря 2017 года.**

4.1.2. Не позднее 3 (Трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Квартиру, соответствующую проектно-сметной документации, ГОСТам, СНиПам и иным обязательным требованиям в области строительства. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании надлежащим образом оформленных

доверенностей.

4.1.3. Не позднее 2 (Двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимый пакет документов для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

4.1.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и нести все расходы по его содержанию и коммунальному обслуживанию до передачи его Участнику долевого строительства.

4.1.5. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

4.1.6. При мотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик не вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно осуществлять поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома.

4.2.2. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом и Квартира будут отвечать требованиям проектной документации.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Произвести оплату Цены Договора в порядке, установленном разделом 3 Договора.

4.3.2. В течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к принятию Объекта долевого строительства.

4.3.3. Совершить за свой счет все необходимые от Участника долевого строительства действия для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Производить по ходу строительства изменение планировки Квартиры (перепланировку) только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

4.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и об использовании переданных ему денежных средств.

4.4.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по Договору.

4.4.4. Уступить принадлежащие ему права по Договору третьим лицам, уведомив об этом Застройщика, при условии полной оплаты по настоящему Договору. В случае неполной оплаты по Договору замена лица на стороне Участника долевого строительства может производиться по правилам перевода долга, установленным действующим гражданским законодательством РФ.

4.5. Стороны обязуются в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания

Договора подать документы, необходимые для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации Договора распределяются между Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме может быть создано Товарищество собственников жилья.

5. Срок действия Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

5.2. Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору не влечёт за собой прекращения гарантийного срока на Квартиру и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

5.3. Расторжение Договора либо отказ от его исполнения производится по основаниям и в порядке предусмотренным действующим законодательством РФ.

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, а также изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон и делающие невозможным исполнение Сторонами своих обязательств по Договору, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

7. Заключительные положения

7.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

7.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты изменения.

7.3. Все уведомления, извещения, запросы, письма и иная переписка по Договору направляются по почтовым адресам, указанным в разделе 8 Договора, либо по реквизитам, сообщенным в соответствии с п.7.2 Договора.

7.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, подлежащими государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями, что не является установлением претензионного порядка рассмотрения споров. Стороны вправе передать спор в суд по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Акционерное общество

**«Свердловское агентство ипотечного
жилищного кредитования»
(АО «САИЖК»)**

место нахождения: 620075,
г. Екатеринбург, ул. Белинского, д.35
ОГРН 1036604408389,
ИНН 6672154860, КПП 668501001
р/с 407028101000000005901
в ПАО «СКБ-банк», г. Екатеринбург
к/с 301018108000000000756
в Уральском ГУ ЦБ РФ
БИК 046577756

_____ года рождения,
место рождения: _____,
пол: _____,
гражданство: Российская Федерация,
паспорт гражданина РФ _____,
выдан _____

_____ Г.,
код подразделения _____,
место регистрации: _____,

Подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

МП

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 2017г.

Планировка Квартиры

Застройщик:

Участник долевого строительства:

МП

Описание отделочных работ и устанавливаемого в Квартиру оборудования

Внутренняя отделка: полы – цементно-песчаная стяжка, стены – шпатлевка (в санузлах – штукатурка), потолки – шпатлевка.

Двери: входные – металлические, межкомнатные – не устанавливаются.

Окна: пластиковые с 2-камерным стеклопакетом.

Остекление лоджий: с алюминиевым профилем.

Санитарное оборудование: отечественного производства - раковина на кухне и унитаз в санузле.

Радиаторы: алюминиевые или стальные.

Разводка ГВС и ХВС: трубы поливинилхлоридные или стальные.

Разводка канализации: трубы полиэтиленовые.

Электрооборудование: отечественного производства – розетки и выключатели, разводка для электроприборов и электроосвещения.

Приборы учета: ГВС, ХВС, электроэнергии (двухтарифные), тепла.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

МП

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 2017г.

График платежей

№	Сумма (руб.)	Дата платежа
1.		
2.		
Итого:		

Застройщик:

Участник долевого строительства:

МП