

ДОГОВОР № -3/19
участия в долевом строительстве
(3 очередь строительства, дом № 3, б/с)

г. Южно-Сахалинск

" " 2019 года

ФИО, дата рождения, паспорт, выданный, « » года, код подразделения, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем "Участник долевого строительства",

и общество с ограниченной ответственностью «СахалинДом», в лице генерального директора Ли Ок Гым, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем "Застройщик", вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 12-13 этажный жилой дом (строительный номер 3), находящийся по адресу: город Южно-Сахалинск, 13-А микрорайон, восточнее санатория «Аралия», III-IV очередь строительства, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 12-13 этажного дома (далее по тексту – жилой дом) передать Участнику долевого строительства квартиру в данном доме, именуемую в дальнейшем "Объект долевого строительства", а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.
- 1.2. Строительство жилого дома производится на земельном участке с кадастровым номером 65:01:0602008:2499, площадью 26917 кв.м, расположенном: г. Южно-Сахалинск, 13 "А" микрорайон, восточнее санатория "Аралия", в соответствии с договором аренды земельного участка от 02.12.2013 №02550, проектной документацией №58.11-15.17, разрешением на строительство № 65-64701000-06547-2016, выданным Администрацией города Южно-Сахалинска 16.12.2016г. сроком действия до "16" апреля 2021 г.
- 1.3. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – декабрь 2019 года.
- 1.4. Характеристика Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Основные характеристики дома	
1. Вид объекта недвижимости	Здание
2. Назначение	Многоквартирный дом
3. Этажность	12
4. Общая площадь	7362,06 кв.м.
5. Материал наружных стен	Монолитный железобетон
6. Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
7. Класс энергоэффективности	B – высокий
8. Класс сейсмостойкости	8 баллов

Основные характеристики квартиры	
1. Назначение	Жилое помещение
2. Этаж	1
3. Строительный номер	2
4. Общая площадь жилого помещения	39,86 кв.м.
5. Площадь лоджий/балконов	-
6. Количество комнат	1

- 1.5. Проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем договоре может не совпадать с фактической, определяемой при проведении технической инвентаризации по завершению строительства жилого дома.
2. Срок передачи объекта долевого строительства
- 2.1. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 8 (восьми) месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, но не ранее исполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, возникших в соответствии с настоящим договором.
3. Цена договора, сроки и порядок уплаты
- 3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.
- 3.2. Цена договора определяется как произведение размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в рабочем проекте жилого дома, на стоимость 1 кв.м общей площади Объекта долевого строительства (площадь балкона(лоджии) рассчитывается с коэффициентом 0,5) и составляет на момент заключения настоящего договора _____,00 (_____ тысяч рублей 00 копеек), НДС нет.
- 3.3. Цена договора подлежит корректировке после окончания строительства в зависимости от соответствия проектной площади Объекта долевого строительства и его фактической площади, определяемой при проведении технической инвентаризации жилого дома. Если в результате проведения технической инвентаризации жилого дома будет установлено увеличение или уменьшение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по отношению к площади, указанной в рабочем проекте жилого дома, то производится перерасчет цены договора, на основании которого Стороны в течение 14 дней производят окончательный денежный расчет по Объекту долевого строительства.
- 3.4. Указанная в пункте 3.2. договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика. В цену договора не входит стоимость автостоянки либо машино-мест, нежилых помещений.
- 3.5. Сумму в размере _____,00 (рублей 00 копеек) Участник долевого строительства оплачивает Застройщику за счет собственных средств в 5-дневный срок с момента регистрации договора участия в долевом строительстве.
- 3.6. В случае досрочного ввода в эксплуатацию жилого дома, Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства об этом за три месяца. Участник долевого строительства в течение трех месяцев с момента направления ему уведомления погашает оставшуюся часть задолженности за объект долевого строительства.
- 3.7. Денежные средства уплачиваются Участником долевого строительства путем перечисления через банк на расчетный счет Застройщика. Датой уплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
4. Права и обязанности Сторон
- 4.1. Застройщик обязуется:

- своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом;
 - предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства;
 - осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством строительно-монтажных работ, выполняемых подрядными организациями;
 - получить в установленном порядке разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию;
 - передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующей степени готовности:
 - а. межквартирные стены, межкомнатные перегородки – монолитный железобетон (не оштукатурится); заполнение проемов – газоблок (оштукатурен смесью песок-цемент);
 - б. внутренние перегородки (санузлы) выполнены из гипсоволокнистых листов ГВЛ на металлическом каркасе с заполнением из звукоизоляционных минераловатных плит по комплексной системе КНАУФ, со стороны помещений с повышенной влажностью – листы ГВЛВ; отделка швов ГВЛ – шпаклевка по армирующей ленте-серпянке;
 - в. полы – цементно-песчаная стяжка, полы в санузлах – железобетонные без стяжки;
 - г. оконные откосы – оштукатурены;
 - д. окна – установлены, материал ПВХ, двойной стеклопакет; подоконная доска не устанавливается;
 - е. балконы – остекление согласно проекту;
 - ж. входная дверь - установлена;
 - з. холодное и горячее водоснабжение – монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков унитазов;
 - и. сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, кухонные мойки и т.п.) – не устанавливаются и не поставляются;
 - к. канализация – стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, раковин, кухонных моек);
 - л. система отопления – радиаторы согласно проекту;
 - м. электропроводка на 220V, электрический счетчик – согласно проекту;
 - подготовить необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.
 - передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или надлежаще заверенную копию этого разрешения в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.
- 4.2. Застройщик вправе:
- привлекать денежные средства участника долевого строительства для строительства жилого дома только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства (создания) жилого дома;
 - в случае систематического нарушения сроков внесения платежей Участником долевого строительства в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.
- 4.3. Участник долевого строительства обязуется:
- своевременно в счет участия в долевом строительстве уплатить денежные средства и произвести иные денежные расчеты в соответствии с условиями настоящего договора;
 - после получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного

- акта в срок не позднее семи рабочих дней с момента получения уведомления;
- принять Объект долевого строительства по передаточному акту;
- не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору без письменного согласия Застройщика;
- заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию жилого дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту;
- оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к настоящему договору;
- исполнять иные обязанности, возлагаемые на участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим договором.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

- потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства, в случае отступления Застройщиком от условий договора и требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов при создании Объекта долевого строительства.
- в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:
 - а. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи такого объекта на два месяца;
 - б. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок;
- расторгнуть договор в судебном порядке в случае:
 - а. прекращения или приостановления строительства (создания) жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
 - б. существенного изменения проектной документации жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

4.5. Стороны обязуются:

- подать заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также подписанных сторонами изменений и дополнений к нему.
- явиться в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области для государственной регистрации настоящего договора.

5. Передача Объекта долевого строительства

- 5.1. Передача Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.
- 5.2. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.
- 5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 8 (восьми) месяцев со дня получения указанного сообщения. При уклонении участника долевого строительства от

- принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.1 настоящего договора 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;
- 5.5. В случае выявления недостатков в Объекте долевого строительства при его передаче Участник долевого строительства и Застройщик составляют акт, в котором указываются выявленные недостатки. Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 месяцев.
- 5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.
- 5.7. В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента подписания передаточного акта предьявляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области свой экземпляр договора, передаточного акта, иные необходимые документы.

6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

- 6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства.
- 6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства.
- 6.3. Участник долевого строительства вправе предьявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии его выявления в течение гарантийного срока.
- 6.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:
- проведения Участником долевого строительства работ по изменению наружных стен, а также панелей перекрытия Объекта долевого строительства, балкона (лоджии), изменения проектных решений водопровода, канализации, вентиляции, теплоснабжения, электроснабжения;
 - проведения Участником долевого строительства переустройств, перепланировок или ремонта Объекта долевого строительства, не соответствующих техническим регламентам, проектной документации и градостроительных регламентов, строительным нормам и правилам;
 - ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

7. Исполнение обязательств по настоящему договору

- 7.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого

строительства.

8. Ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору
 - 8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" неустойку (штрафы, пени).
 - 8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
 - 8.3. В случае нарушения установленного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин РФ, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.
 - 8.4. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора.
 - 8.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.
9. Порядок изменения и расторжения настоящего договора
 - 9.1. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".
 - 9.2. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".
10. Прочие условия
 - 10.1. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом в порядке ст. ст. 13 - 15 Закона об участии в долевом строительстве.
 - 10.2. Споры, возникающие в связи с настоящим договором и неурегулированные сторонами в досудебном порядке, подлежат рассмотрению в Южно-Сахалинском городском суде Сахалинской области.
 - 10.3. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора ознакомлен с

проектной декларацией.

10.4. Стороны обязуются в письменной форме незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих реквизитов (адресных и паспортных данных, расчетных и лицевых счетах, номерах телефонов).

10.5. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов.

11. Срок действия настоящего договора. Заключительные положения

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном порядке.

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

12. Реквизиты и подписи сторон

<p>Застройщик ООО "СахалинДом" Юридический адрес: 693000, г. Южно-Сахалинск, пер. Мартовский, д. 1 «А» тел.: 46-50-46, факс: 46-50-17 ОГРН 1036500605932 ИНН 6501130844, КПП 650101001 Филиал «Хабаровский» АО «Альфа- Банк» р/с 40702810920030000660, кор/с 30101810800000000770, БИК 040813770</p>	<p>Участники долевого строительства:</p> <p>/ ФИО /</p>
<p>Генеральный директор _____/Ли Ок Гым/</p>	