

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

г. Нягань

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Альфа-Омега»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице **Генерального директора Алимджанова Адхама Таишулатовича**, действующего в соответствии с Уставом, **ФИО**, \_\_\_\_ г.р., паспорт: \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Дольщик**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ИХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Инвестиционный объект (или Дом)** – Привязка жилых домов в квартале \_\_\_\_ ж.р. Восточный г. Нягань. Жилой дом № \_\_\_\_ секция «\_\_» (адрес строительный), строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Дольщика на земельном участке общей площадью \_\_\_\_ кв.м с кадастровым номером \_\_\_\_\_.

**Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Инвестиционном объекте, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающий денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ для строительства на этом земельном участке многоквартирного дома - Инвестиционного объекта, на основании полученного Разрешения на строительство.

**Дольщик** – физическое лицо, которое в качестве участника долевого строительства направляет собственные или заемные средства с целью приобретения в собственность Объекта долевого строительства.

**Квартира** - до окончания строительства Инвестиционного объекта доля, причитающаяся Дольщику, соответствует создаваемому недвижимому имуществу в виде Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего договора.

**Общее имущество** – часть Инвестиционного объекта, не входящая в состав Недвижимого имущества и иных Квартир и нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания Квартир и нежилых помещений Инвестиционного объекта и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников Квартир и нежилых помещений.

**Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства по настоящему договору для строительства (создания) объекта долевого строительства.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны участвуют в строительстве Инвестиционного объекта.

По окончании строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Инвестиционного объекта, Застройщик и Дольщики получают каждый соответствующие доли в Инвестиционном объекте, пропорционально доли участия каждой стороны.

Стороны установили, что доля, причитающаяся Дольщикам, соответствует только Квартире, находящейся в Инвестиционном объекте. Долю Застройщика составляет все иное создаваемое имущество в Инвестиционном объекте, за исключением Квартиры, причитающейся Дольщикам.

Застройщик вправе по своему усмотрению без уведомления и согласования с Дольщиками распоряжаться своей долей в Инвестиционном объекте с привлечением третьих лиц (инвесторов и (или) дольщиков).

По завершению строительства Инвестиционного объекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Инвестиционного объекта, при исполнении Дольщиками в полном объеме принятых на себя обязательств, Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщикам.

У Дольщиков при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Инвестиционном объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.2. Квартира обладает следующими характеристиками:

1.2.1. Условный (на время строительства) номер Квартиры \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

1.2.2. Квартира однокомнатная, расположенная на \_\_ этаже в жилом доме, ХМАО, Тюменская область г. Нягань, квартал \_\_\_\_\_.

1.2.3. Общая проектная площадь (сумма всех площадей) Квартиры составляет \_\_\_\_ кв.м.,

Общая площадь с холодными помещениями (а именно лоджии) \_\_\_\_ кв.м.

Указанные площади в результате возникновения погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера Бюро технической инвентаризации.

В оплачиваемую площадь входит общая площадь Квартиры с холодными и техническими помещениями, в т.ч. балконы, лоджии (с учетом понижающих коэффициентов), лестничные марши многоуровневых объектов и пр.)

Дольщики осуществляют финансирование Квартиры, исходя из проектного размера площади Квартиры.

1.3. На момент завершения строительства Инвестиционного объекта, Квартира должна быть в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

- установлена металлическая входная дверь, без установки межкомнатных дверей;
- установлены оконные Блоки из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом, откосы СМЛ, подоконники из ПВХ конструкций.

Выполнены следующие работы:

- остекление лоджий;
- установлены межкомнатные стены и перегородки из кирпича;
- потолки заштукатурены на один раз;
- стены заштукатурены, зашпаклеваны на один раз
- полы в санузлах - цементная стяжка;

- полы по квартире – цементная стяжка;
- электроснабжение по квартире согласно проекту: приборы учета потребления электроэнергии (двухтарифные счетчики) в этажном щите, электроплита и установочный прибор под электроплиту не устанавливаются, светильники не устанавливаются;
- вывод в кухню, санузел и ванную трубопроводов ГВС и ХВС, приборы учета: счетчики на горячую и холодную воду; санприборы не устанавливаются;
- двухтрубная система отопления поквартирная, нагревательные приборы радиаторного типа с установкой регуляторов теплоотдачи;
- разводка трубопровода внутренней канализации по проекту;
- введен в Квартиру кабель домофона с установкой голосовой трубки;

Качество отделки Квартиры должно соответствовать проектно-сметной документации, СНиП и иным обязательным требованиям в области строительства, а также указанной степени готовности.

1.4. Срок окончания строительства Инвестиционного объекта – \_\_\_\_\_ г. Застройщик передает Дольщикам Квартиру в срок \_\_\_\_\_ года по подписываемому сторонами передаточному акту.

1.5. Застройщик подтверждает, что инвестиционный объект, в том числе доля участия Дольщиков в строительстве Инвестиционного объекта, соответствующая Квартире, в момент заключения настоящего Договора, не являются объектом судебного разбирательства, не находятся под запретом (арестом), не являются предметом залога, не обременены правами третьих лиц.

## **2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена договора составляет сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Общая сумма долевого участия включает в себя возмещение затрат Застройщика и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Цена договора является окончательной, за исключением суммы, указанной в п. 2.4. настоящего договора.

2.2. Дольщик исполняет свои обязательства по внесению общей суммы цены договора на расчетный счет Застройщика в порядке и сроки, определенные настоящим Договором.

- Расчет между сторонами производится следующим образом: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей Дольщик оплачивает за счет собственных средств в срок до \_\_\_\_\_ г.

2.3. Обязательство по внесению цены Договора может быть исполнено за Дольщиками любым юридическим или физическим лицом.

2.4. В случае увеличения или уменьшения по результатам обмера Квартиры органом технической инвентаризации общей площади Квартиры по сравнению с общей площадью, указанной в п. 1.2.3. договора более чем на 5% (Пять процентов), соответственно Дольщики или Застройщик до подписания акта приема-передачи выплачивает другой Стороне стоимость метров, составляющих указанную разницу из расчета суммы, эквивалентной стоимости квадратного метра за каждый квадратный метр отклонения в площади сверх 5 (Пяти)% в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты

документального оформления обмера площади Квартиры органом технической инвентаризации.

2.5. В случае если Дольщики не исполняют свои обязательства перед Застройщиком по любому основанию, у Застройщика возникает право в одностороннем порядке расторгнуть Договор.

### 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство и ввод Инвестиционного объекта в эксплуатацию.

3.1.2. Получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_ г.

В течение двух месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Дольщикам по:

**- ФИО – 100%**

доли в праве собственности каждому причитающуюся последним в качестве результата инвестиционной деятельности Квартиры. Передача «Дольщикам» Квартиры осуществляется по передаточному Акту.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиками или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей

3.1.3. Информировать «Дольщиков» в письменной форме о предстоящей сдаче Инвестиционного объекта Управлению Государственного строительного надзора.

3.1.4. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, достаточный для государственной регистрации прав собственности Дольщиками на Квартиру.

3.2. «Дольщики» обязуются.

3.2.1. Принять участие в долевом строительстве Инвестиционного объекта путем внесения инвестиционных средств в объеме и сроки, предусмотренные настоящим договором.

3.2.2. Принять по передаточному Акту причитающуюся Квартиру при отсутствии претензий по качеству не позднее 7 (семи) дней с момента получения уведомления от Застройщика о вводе Инвестиционного объекта в эксплуатацию. При наличии претензий к качеству причитающейся Квартиры письменно уведомить Застройщика.

3.2.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на Квартиру.

3.2.4. Заключение договора с эксплуатирующей организацией на коммунальное обслуживание Квартиры, с организациями, осуществляющими поставку энергоснабжения, тепла и воды, и т.д. в течение 3-х рабочих дней после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.2.5. В случае не соблюдения «Дольщиками» срока подписания Акта приема-передачи Квартиры, Квартира считается переданной Дольщику по истечении 20 (дней) дней с момента отправления уведомления от Застройщика.

3.2.6. Бремя содержания и оплаты коммунальных услуг возникает у «Дольщиков» с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры. В случае не соблюдения сроков подписания и принятия Квартиры по Акту приема-передачи, обязанность по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья возникает у «Дольщиков» в порядке и на условиях, предусмотренных в п. 3.2.5. настоящего Договора.

3.2.7. В случае не выполнения обязательств, предусмотренных в п.3.2.1.-3.2.6. настоящего Договора, Застройщик имеет право в защиту своих имущественных прав обратиться в суд на возмещение понесенных расходов по оплате коммунальных услуг и содержанию жилья, а также отнесения судебных расходов на «Дольщиков».

#### **4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

4.1. Оформление имущественных прав «Дольщиков» по результатам реализации Инвестиционного проекта производится в соответствии с действующим законодательством РФ на основании документов, подтверждающих факт постройки (создания) Инвестиционного объекта: разрешения на ввод Инвестиционного объекта в эксплуатацию и передаточного акта. Оформление имущественных прав на причитающуюся Дольщикам Квартиру, «Дольщики» осуществляют самостоятельно и за свой счет.

4.2. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежит в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадями. Передача указанного имущества по акту не производится.

#### **5.СРОКИ РАБОТ**

5.1. Застройщик после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передает «Дольщикам» Квартиру по Акту приема-передачи в течение 2 (двух) месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

5.2. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Инвестиционного объекта.

5.3. Застройщик имеет право в одностороннем порядке продлить срок строительства Инвестиционного объекта, но не более чем на один квартал и один раз в течение срока действия настоящего договора, о чем обязан письменного уведомить «Дольщиков». Уведомление должно быть направлено Застройщиком не позднее, чем за 10 дней до истечения срока, указанного в п.3.1.2. настоящего договора. В этом случае продление сроков строительства на срок не более чем один квартал не является просрочкой строительства Инвестиционного объекта.

#### **6. ГАРАНТИИ**

6.1. Застройщик гарантирует, что все необходимые для исполнения настоящего договора лицензии, допуски, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действующими и вступившими в силу, в частности Застройщик располагает следующими документами:

- разрешением на строительство № \_\_\_\_\_ выдано \_\_\_\_\_ года, выданным Администрацией муниципального образования город Нягань Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

- Правом аренды застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, на основании договора № \_\_\_\_\_ аренды земельного участка от \_\_\_\_\_ г.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5(пять) лет со дня подписания акта приема-передачи квартиры Дольщику. Дольщик имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое или инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого участия, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в указанном Инвестиционном объекте. Гарантийные обязательства Застройщика сохраняются при условии правильной эксплуатации жилого помещения и его конструктивных элементов, согласно Инструкциям по эксплуатации. Инструкции по эксплуатации передаются Участнику долевого строительства в момент передачи Квартиры по акту приема-передачи.

6.3. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору производится в соответствии со ст. 13-15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. «Дольщики» не вправе осуществлять перепланировку и переоборудование Квартиры, проводить в ней работы, связанные с отступлением проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не проводить работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома) до оформления права собственности на Квартиру (то есть до получения свидетельства о праве собственности). В случае невыполнения «Дольщиками» данного условия, по требованию Застройщика «Дольщики» обязуется привести Квартиру в ее первоначальное состояние (до переоборудования и перепланировки) за счет собственных средств.

7.2. По окончании строительства и ввода Инвестиционного объекта в эксплуатацию Застройщик передает объект на обслуживание эксплуатирующей организации.

7.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Няганском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

8.1. Договор вступает в силу (считается заключенным) с даты его государственной регистрации в Няганском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств, о чем Стороны подпишут соответствующий акт.

## **9. ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения оформляются дополнительными соглашениями, которые становятся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации.

9.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- «Дольщиками»:

в случае невыполнения Застройщиком принятых на себя обязательств по передаче объекта долевого строительства «Дольщикам»;

в иных случаях в соответствии с действующим законодательством,

- Застройщиком:

в случае не выполнения «Дольщиками» принятых на себя обязательств по уплате инвестиционных средств Застройщику.

иных случаях, в соответствии с действующим законодательством.

9.3. В случае расторжения данного договора по соглашению сторон, но по инициативе Дольщиков, при отсутствии права у Дольщиков расторгнуть данный договор в одностороннем порядке, Застройщик удерживает с Дольщиков неустойку в размере 3% (три процента) от полной стоимости объекта долевого строительства, указанной в п.2.1. данного договора. В данном случае Застройщик производит возврат денежных средств, уплаченных Дольщиками по данному договору, в течение 3 (трех) месяцев с момента регистрации соглашения о расторжении договора на счета, указанные Дольщиком.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **11. ФОРС-МАЖОР**

11.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнение и т.д. освобождает стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок.

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, Дольщики вправе отказаться от продолжения договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов.

11.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **12. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

12.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров, претензионный порядок рассмотрения спора обязателен, срок ответа на претензию – 30

дней. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами путем переговоров, данные споры разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего договора, а также договоров с третьими лицами, участвующими в реализации проекта, является конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.3. Все приложения и Дополнения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме, подписаны полномочными представителями Сторон, и зарегистрированы в Няганском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

13.4. Договор составлен и подписан в трех экземплярах – по одному для каждой из Сторон и один экземпляр в Няганский отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

### **14. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ, ПОДПИСИ СТОРОН**

#### **ЗАСТРОЙЩИК**

#### **Общество с ограниченной ответственностью «Альфа-Омега»**

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Альфа-Омега»

Место нахождения: 628181, г. Нягань, Сергинская, 10, корп.2

Почтовый адрес: 628181, г. Нягань, Сергинская, 10, корп.2

ИНН 8610013781

ОКПО 42152296

ОГРН 1028601499255

Банковские реквизиты: БИК 047102651 р/счет 40702810367230001811

к/счет 30101810800000000651 Сбербанк России

Телефон(факс): 8(34672)5-46-14

\_\_\_\_\_ А.Т. Алимджанов

#### **Дольщик**

\_\_\_\_\_