

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилья**

г. Южно-Сахалинск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, место регистрации \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны, и

**Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг»**, находящееся по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, ИНН 6501092074, ОГРН 1026500521497, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. При заключении настоящего Договора, Застройщик гарантирует, что все разрешения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, получены и являются юридически действительными. Основаниями для заключения настоящего Договора являются следующие документы:

- Свидетельство № С-108-65-0550-65-200117 от 20.01.2017 о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Свидетельство выдано члену саморегулируемой организации Межрегиональное Отраслевое Объединение Работодателей - Саморегулируемая организация в Области Строительства «СпецСтройРеконструкция» (ИНН 7701054751), действует без ограничения территории его действия.

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности бланк серии \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области. Основание: договор \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_, кадастровый (или условный) номер: \_\_\_\_\_, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ 20\_\_ года сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. выдано \_\_\_\_\_.

- Проектная декларация.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора (далее – Договор) является долевое участие Сторон в строительстве одной квартиры, именуемой в дальнейшем «Квартира» (детальная планировка Квартиры – Приложение № 1 к настоящему Договору) со следующими характеристиками:

1.	Строительный номер	
2.	Общая проектная площадь	
3.	Количество комнат	
4.	Этаж	

5.	Ориентация окон	
----	-----------------	--

Указанная в настоящем пункте Квартира расположена в \_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем – «Дом»).

2.2. Стороны договорились, что общая приведенная площадь жилого помещения, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии с понижающими коэффициентами, установленными нормативно.

2.3. Вкладом Участника долевого строительства по Договору является внесение денежных средств на долевое строительство Квартиры, а также выполнение иных обязательств предусмотренных как Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», так и условиями настоящего Договора.

2.4. Застройщик в рамках настоящего Договора осуществляет следующие функции:

2.4.1. выполняет разработку проектно-сметной документации в полном объеме;

2.4.2. выполняет функции генерального подрядчика, производит выбор субподрядчиков;

2.4.3. обеспечивает ведение бухгалтерского учета на весь период действия Договора;

2.4.4. осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по Договору путем заключения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании.

### 3. РАСЧЕТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Стоимость Квартиры по Договору составляет \_\_\_\_\_ рублей и является твердой на весь период действия настоящего Договора.

3.2. Оплата стоимости Квартиры производится Участником долевого строительства в рублях непосредственно в кассу Застройщика и (или) путем перечисления денежных средств на любой из расчетных счетов, указанных в реквизитах Застройщика в разделе 12 Договора. Днем оплаты считается одна из следующих дат: дата принятия денежных средств в кассу Застройщика, дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата стоимости Квартиры по Договору (или ее частей) может быть произведена за Участника долевого строительства третьими лицами с указанием номера Договора, фамилии Участника долевого строительства.

3.3. Сумма стоимости Квартиры, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, в размере \_\_\_\_\_ рублей вносится Участником долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ в следующем порядке: \_\_\_\_\_.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Стороны приобретают права, принимают на себя обязанности и несут ответственность в порядке и объемах, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. **Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. Обеспечить строительство Дома с выполнением функции «Заказчика-Застройщика».

4.2.2. Ввести Дом в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_ года и получить в

установленном законодательстве порядке Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

4.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в течение 6 месяцев, после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии оплаты Участником долевого строительства всей стоимости Квартиры, согласно разделу 3 настоящего Договора.

Квартира передается Участнику долевого строительства без проведения специальных и отделочных работ. Квартира передается с установленными окнами, металлической входной дверью, с вводами до помещений пользования внутренних сетей горячего и холодного водоснабжения, канализации, с системой естественной вентиляции, отопления, внутриквартирными электрическими разводками, включая электросчетчик, с бетонными полами и межкомнатными перегородками. Кухня не комплектуется мойкой и электропечью.

4.2.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Квартиры к приему-передаче согласно подп. 4.2.3 Договора.

4.2.5. В случае досрочного выполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее срока, указанного в подп. 4.2.3. Договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязан принять Квартиру по акту.

4.2.6. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Квартиры и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **4.4. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

4.4.1. Участник долевого строительства принимает долевое участие в финансировании строительства Квартиры и обязуется производить выплату в размерах и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.4.2. Участник долевого строительства не вправе производить изменение конструктивных элементов и фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру. Участник долевого строительства также до регистрации права собственности на Квартиру не вправе производить перепланировку, а также иные ремонтные работы, влекущие уменьшение общей площади передаваемой Квартиры.

4.4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Квартиры к приему-передаче, обязан принять Квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

После подписания акта приема-передачи между Участником долевого строительства и Застройщиком расходы по оплате всех коммунальных (электричество, тепло, вода и др.) платежей и других расходов (техническое содержание), связанных с содержанием Квартиры, несет Участник долевого строительства.

При наличии замечаний по Квартире, за исключением тех, которые привели к ухудшению качества Квартиры, или выявления иных недостатков, которые делают ее непригодным для использования, Участник долевого строительства, обязан подписать передаточный акт, но вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации». При этом замечания, отраженные в соответствующем акте безвозмездно устраняются Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в разумный срок.

4.4.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Квартиры согласно подп. 4.2.3. после истечения установленного подп. 4.4.3 Договора срока, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства пеню в размере 0,15% от стоимости Квартиры за каждый день нарушения срока приемки Участником долевого строительства Квартиры.

4.4.5. Замечания по качеству работ, выполненных с отступлением от требований СНиП, устраняются Застройщиком безвозмездно в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

4.4.6. Споры по качеству работ решаются в порядке, указанном в разделе 9 настоящего Договора.

4.4.7. В случае смерти гражданина, выступающего Участником долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.8. В случае отказа наследников от вступления в Договор, Застройщик возвращает наследникам внесенные Участнику долевого строительства долевые взносы по оплате стоимости Квартиры в соответствии с разделом 3 настоящего Договора в течение 90 дней после письменного заявления, за вычетом затрат, связанных с содержанием Квартиры.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, подписания Сторонами акта о передаче Квартиры и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и законом.

## **5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Участнику долевого строительства запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству внутренних инженерных сетей, проводить перепланировку и переустройство Квартиры до получения свидетельства о праве собственности на данную Квартиру. В случае, если такой факт будет установлен, все расходы по приведению Квартиры в состояние, соответствующее проекту, будут возложены на Участника долевого строительства. Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 2% от стоимости Квартиры.

5.2. Оформление Квартиры в собственность Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе оплачивает расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, государственной пошлины за регистрацию всех последующих дополнительных соглашений, уступки права, права собственности на Квартиру.

5.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства для регистрации права собственности следующие документы: Договор долевого участия (1 экз.), акт приема-передачи (2 экз.), справку об оплате долевых взносов (1 экз.).

5.4. С момента фактической передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства до момента перезаключения договоров с электро-, тепло-, водоснабжающими организациями и организациями, оказывающими услуги по

техническому содержанию Дома на ТСЖ или управляющую организацию (в зависимости от выбранного собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления) Участник долевого строительства обязан возмещать Застройщику расходы на электричество, тепло, воду, водоотведение, мусороудаление, техническое содержание и иные расходы, возникающие у Застройщика в связи с эксплуатацией и обслуживанием данной Квартиры.

Возмещение расходов, указанных в настоящем пункте, производится Участником долевого строительства по отдельным счетам Застройщика либо по счетам обслуживающей (эксплуатирующей) организации, с которой у Застройщика заключен гражданско-правовой договор, дающий право получать данные денежные средства у Участника долевого строительства.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию договоров долевого участия в строительстве жилья.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в строительстве жилья на любом этапе работ, кроме случая, указанного в подп. 4.2.6 настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные ими долевые взносы, за вычетом пени, начисленной за просрочку платежей, не позднее 90 дней со дня расторжения настоящего Договора. Кроме того, Застройщик взыскивает (удерживает) неустойку в размере 15 % от цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

6.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в соответствии с настоящим Договором более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, указанных в настоящем пункте, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

## **7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом и требованиям СНиП.

7.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет, на окна и дверь – 1 год. Действие гарантийного срока начинается с даты подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие изделия объекта долевого строительства (Квартиры), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет - 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого документа о передаче объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1 Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, указанного в подп. 4.2.3. Договора, 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 Участник долевого строительства является гражданином, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.3. За просрочку платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. За просрочку платежей, предусмотренных п. 5.4. настоящего Договора Застройщик имеет право взыскать с Участника долевого строительства пеню в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по выплате долевых взносов за Квартиру, а Дом введен в эксплуатацию, Застройщик имеет право не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной выплаты цены настоящего Договора Участником долевого строительства, штрафных санкций, начисленных в соответствии с п. 8.3. настоящего Договора, затрат связанных с содержанием Квартиры, в том числе за тепло, воду, электроэнергию, водоотведение, мусороудаление, охрана и т.д.

8.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. В частности, к обстоятельствам

непреодолимой силы относятся:

а) стихийные бедствия;

б) военные действия;

в) принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления правовых актов, препятствующих надлежащему исполнению настоящего Договора или неприятие этими органами правовых актов необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора;

г) ненадлежащее исполнение эксплуатирующими организациями (ОАО «СКК», ОАО «Сахэнерго», ООО «Сахалинский водоканал» и т.д.) своих обязательств по подключению Дома к инженерным и электрическим сетям.

д) другие аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров. Не урегулированные вопросы рассматриваются между Сторонами в соответствии с Федеральным законом 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуры медиации) от 27.07.2010 г.

9.2. Стороны договорились, что порядок разрешения споров, указанный в настоящем Договоре признается медиативной оговоркой.

9.3. До начала проведения процедуры медиации обязательно предъявление претензии, которая должна быть рассмотрена в 30-дневный срок.

9.4. При отказе в удовлетворении претензии либо по истечении 30-дневного срока Стороны обязаны определить медиатора для разрешения данного спора, при этом срок проведения самой процедуры медиации не может превышать 60 календарных дней с момента согласования между Сторонами кандидатуры медиатора.

9.5. В случае если спор, возникший между Сторонами, не может быть разрешен с помощью процедуры медиации в сроки, указанные в п. 9.4. настоящего Договора, то Сторона считающая, что ее права нарушены, вправе обратиться в Южно-Сахалинский городской суд для разрешения данного спора.

9.6. Условия настоящей медиативной оговорки не применяются к спорам между Застройщиком и Участником долевого строительства, ответственность за которые наступает в соответствии с п.п. 6.4., 6.5., 8.3., 8.4. настоящего Договора.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (цессия) допускается только с согласия Застройщика и после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

10.3. Подготовка и оформление документов, связанных с уступкой прав требований по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, персональных данных Стороны обязаны немедленно, в течение 5 дней в письменном виде извещать друг друга. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

11.2. Сроки, установленные настоящим Договором, исчисляются в календарных днях, месяцах, годах, если иное прямо не указано в тексте самого Договора.

11.3. Все изменения Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложение № 1: Детальная планировка квартиры

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

12.1. **Застройщик:** АО «Сахалин-Инжиниринг», 693020, г. Южно-Сахалинск, улица Ленина, 69, тел. 456-000 (приёмная); 456-456 (отдел продаж);

---

12.2. **Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_.

## ПОДПИСИ СТОРОН:

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ Р.В. Альперович \_\_\_\_\_

М.П.