

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Севастополь

_____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лысенко Александра Владимировича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «**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) **жилую секцию (очередь строительства № __, пусковой комплекс № __)**, входящую в комплекс многоквартирных домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 145 на земельном участке расположенном в г. Севастополе, в районе п. Дергачи с кадастровым (или условным) номером № 91:04:001025:67, общей площадью 9910 +/-35 кв.м, принадлежащем Застройщику на праве аренды, расположенный по адресу: **г. Севастополь, Нахимовский район, улица Горпищенко, 145, корпус № __** (далее – «**Здание**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник долевого строительства обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 1.2. Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Здании жилое помещение - квартира без проведения каких-либо отделочных работ (далее - «**Квартира**», «**объект долевого строительства**»), со следующими основными характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м ²	Количество комнат	Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная)*, м ²		Общая приведенная площадь (проектная), м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
	квартира									

Основные характеристики Квартиры, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «**Таблица**»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Квартира должна соответствовать Техническим характеристикам, указанным в Приложении №3 к настоящему Договору.

Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Квартиры**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех

* Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), указанная в Таблице, рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Общая площадь (фактическая) (далее – «**Фактическая общая площадь Квартиры**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Фактическая общая площадь Квартиры (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Квартиры**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. Проектная общая приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 4.3. Договора.

Общая приведенная площадь (фактическая) (далее - «**Общая приведенная площадь Квартиры**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Общая приведенная площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.4.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), и местоположение Квартиры на этаже Здания содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию и может отличаться от строительного адреса Здания.

1.4. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - _____ года.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - **не позднее** _____ года.

1.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременения земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, за исключением ипотеки в силу закона в пользу участников долевого строительства.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Квартиры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартиры.

1.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, и строящееся Здание.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве») и (или) Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Квартиры такая Квартира считается находящейся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.8. Наряду с залогом, указанным в п.1.7. Договора, в соответствии со ст.15.2. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по договору участия в долевом строительстве путем заключения Генерального договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № _____ от __ _____ 201_ (далее – «Договор страхования») с Обществом с ограниченной ответственностью «Проминстрах» (Юридический адрес: Российская Федерация, 123610 г. Москва, Набережная Краснопереконская, д. 12, пом. 1705-1707 ОГРН 1027700355935, ИНН 7704216908)

или

путем заключения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения (далее – «Договор страхования») с Некоммерческой организацией «Потребительское общество взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков» (Юридический адрес: Российская Федерация, 111024 г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, ОГРН 1137799018367, ИНН 7722401371). (конкретный вид обеспечения указывается при заполнении договора долевого участия)

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что он:

- ознакомлен с условиями Договора страхования;
- выражает свое согласие на передачу Застройщиком в вышеуказанную страховую организацию с целью подготовки Договора страхования сведений о персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Квартиры.

1.9. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, отделки Квартиры и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства Квартиры с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Квартиру в Здании подтверждают следующие документы:

- а) Устав ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»;
- б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 34 № 004181059 от 17.04.2014 года, зарегистрировано УФНС по г. Севастополю за ОГРН 1149200000234;
- в) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица серия 34 №004181060 от 17.04.2014г., поставлено на учет в УФНС по г. Севастополю, ИНН 9204000100, КПП 920401001;
- г) Разрешение на строительство №Ru91-94104000-104-2017 от 28 марта 2017 г., выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя, сроком действия до «28» сентября 2021 года;

д) Договор аренды земельного участка от 23 января 2017 года, зарегистрированного Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 17.02.2017г. за номером 91:04:001025:67-91/001/2017-2.

е) Договор субаренды земельного участка от 20 февраля 2017 года, зарегистрированного Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 14.03.2017г. за номером 91:04:001025:67-91/001/2017-3.

ж) Проектная декларация на строительство Здания (ранее и далее по тексту – «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <http://alfa-group-invest.ru>

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Квартиры.

3.1.2. Использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях, установленных ст. 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником долевого строительства денежных средств;
- обеспечивает получение Участником долевого строительства объекта долевого строительства.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.5. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 1.5. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт») Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры. При досрочной передаче Квартиры Стороны применяют предусмотренный п. 3.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Квартиры обязательств.

3.1.7. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Квартиры, и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

3.1.8. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.9. Представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.10. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.11. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Квартире. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п. 9.7.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора

управления Зданием с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления Зданием с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Квартиры, до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.5. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.6. Участник долевого строительства вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник долевого строительства вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.8. Участник долевого строительства в день подписания Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Зданием.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Квартиры вносится Участником долевого строительства авансом за 2 (Два) месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.9. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

3.2.10. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Зданием и прилегающей к Зданию территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием и прилегающей к Зданию территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.11. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства),

исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

3.2.12. При необходимости в целях межевания/раздела/объединения/перераспределения/ выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$P_d = P_1(пp) \times S(пp)$, где

P_d - Цена Договора;

$P_1(пp)$ – цена единицы Общей приведенной площади Квартиры (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Квартиры»), которая составляет _____ (_____) **рублей** ___ **копеек** и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(пp)$ – Общая приведенная площадь Квартиры (кв.м).

Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и стоимость услуг Застройщика.

4.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рублей** ___ **копеек**, исходя из Цены единицы Общей приведенной площади Квартиры и Проектной общей приведенной площади Квартиры. НДС не облагается.

Стороны договорились, что 100% Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, что Участник оплачивает Застройщику путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в течение 3 (трех) рабочих дней от даты подписания Сторонами настоящего Договора за свой счет и своими силами в РНКБ Банк (ПАО) (далее «Банк-Эмитент») в пользу Застройщика (далее – «Аккредитив»), на следующих условиях:

Вид Аккредитива – безотзывный, покрытый;

Сумма Аккредитива - _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек;

Срок действия Аккредитива – 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия в Банке-Эмитенте, с возможной пролонгацией срока действия;

Получателем денежных средств по Аккредитиву является Застройщик;

Банком Получателя является _____ наименование банка _____, корреспондентский счет № _____, БИК _____, счет № _____, ИНН/КПП _____ / _____ (далее по тексту «Банк Получателя»)

Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком Банку-Эмитенту в течение срока действия Аккредитива и в пределах предусмотренного условиями Аккредитива, следующих документов:

Договора участия в долевом строительстве № ___ от _____ 201_ года (далее «Договор») в отношении которого была проведена государственная регистрация и который удостоверенный посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки (отметку органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации указанного Договора).

Расходы Банка-Эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами Банка-Эмитента;

Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены;

Исполнение Аккредитива осуществляется посредством перевода денежных средств платежным поручением Банка-Эмитента на банковский счет получателя средств в срок не позднее 3 (трех) рабочих

дней со дня принятия банком решения о соответствии представленных получателем средств документов, необходимых для исполнения Аккредитива;

Проценты на сумму Аккредитива не начисляются Банком-Эмитентом и не оплачиваются Застройщиком;

При установлении Банком-Эмитентом соответствия предоставленного Договора условиям Аккредитива, сумма Аккредитива, открытого Участником в пользу Застройщика, засчитывается в счет уплаты Участником Цены Договора.

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно за счет средств материнского капитала (*при использовании средств материнского капитала*);

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, за исключением открытия Аккредитива на условиях предусмотренных настоящим Договором. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной п.4.3. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве», в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 9.7.2. настоящего Договора.

Оплата Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, может быть осуществлена третьим лицом.

4.4. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры, установленная (определенная) после окончания строительства Здания юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется больше Проектной общей приведенной площади Квартиры, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Квартиры и Проектной общей приведенной площадью Квартиры, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Квартиры. Доплата осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.2. В случае, если Общая приведенная площадь Квартиры окажется меньше Проектной общей приведенной площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Квартиры и Общей приведенной площадью Квартиры, умноженной на Цену единицы Общей приведенной площади Квартиры. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, реквизиты которого Участник долевого строительства предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

4.4.3. При передаче Квартиры Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4.1., п. 4.4.2. Цена Договора.

4.5. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в случае их привлечения Участником долевого строительства.

4.6. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется со дня передачи Квартиры и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном абз.2 п.3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п.3.2.3. Договора) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч.3 ст.7, ч.1 и ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

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

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном

законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://alfa-group-invest.ru>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://alfa-group-invest.ru> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник долевого строительства не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиру для личного (индивидуального или семейного) использования;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.10. Договор заключен в г. Севастополе, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 – Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания.

Приложение №3 – Технические характеристики Квартиры.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

299008, г. Севастополь,

ул. Пожарова, 20/3

ОГРН: 11492000000234

ИНН 99204000100 КПП 920401001

р/с 40702810400000024989

в АО «Севастопольский Морской банк»

корр. счет. №30101810567110000103

БИК 046711103

Генеральный директор

М.П.

_____ **Лысенко А.В.**

Участник долевого строительства:

Гражданин (ка) Российской Федерации

_____ (ФИО полностью)

_____ года рождения, место рождения:

_____, страховой номер

индивидуального лицевого счета в системе

обязательного пенсионного

страхования _____, пол:

_____, паспорт _____, выдан _____

(кем выдан и когда), код подразделения

_____, зарегистрированн__ по адресу:

_____,

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: _____

Контактный телефон: _____

Электронный адрес: _____

_____/_____

(подпись)

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Комплекс многоквартирных домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 145
__ очередь строительства, пусковой комплекс – № __

Вид	Жилая секция
Назначение	Жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – __ + тех. подполье максимальное количество этажей в объекте - __ + тех. Подполье
Общая площадь (проектная), кв. м	_____ кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта: каркас – безригельный монолитный железобетонный каркас с диафрагмами жесткости; наружные стены – блоки из газобетона материал перекрытий - монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	Нормальный (С)
Сейсмостойкость	до 8 баллов

13

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/А.В. Лысенко
(подпись, м.п.)

(подпись)

Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания

Вставить план расположения Квартиры на этаже и планировку Квартиры

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.
Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

14

Подписи Сторон

Застройщик:
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Генеральный директор

_____/ **А.В. Лысенко**
(подпись, м.п.)

Участник долевого строительства:

_____/_____
(подпись)

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КВАРТИРЫ

№	Наименование	Значение
1.	Перегородки	Внутренние перегородки и перегородки санузла из камня
2.	Отделка стен	Без отделки
3.	Потолок	Железобетон без отделки
4.	Пол	Цементно-песчаная стяжка, кроме с/узла и балкона
5.	Входные двери	Металлическая дверь эконом класса
6.	Межкомнатные двери	Дверные проемы без внутренних столярных изделий
7.	Окна	Металлопластиковые окна среднего класса; подоконники и отливы согласно проекту.
8.	Внутренние инженерные сети	Отопление: Газовый двухконтурный котел, разводка системы отопления, металлические радиаторы. Вода: Разводка до ввода в кухню, санузел. Сантехприборы отсутствуют. Канализация: ввод в квартиру (тройник на стояке). Электричество: ввод в квартиру. Газ: разводка до места установки газовых приборов согласно проекту без установки газовой плиты.
9.	Приборы учета	Водомер, газовый и электрический счетчики.

15

Застройщик:
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/А.В. Лысенко
(подпись, м.п.)

/_____
(подпись)