

**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 с помещениями соцкультбыта (очередь строительства № 1, пусковой комплекс № 4), входящую в комплекс многоквартирных домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь, Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143** на земельном участке с кадастровым (или условным) номером № 91:04:001025:66, общей площадью 11227 кв.м, принадлежащем Застройщику на праве аренды, расположенный по адресу: **г. Севастополь, Нахимовский район, улица Горпищенко, 143, строение №1** (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 нежилое помещение со свободной планировкой (без межкомнатных перегородок) и без проведения каких-либо отделочных работ (далее - «**Помещение**», «**объект долевого строительства**»), со следующими основными характеристиками:

условный номер	назначение	этаж, на котором расположено Помещение	Номер подъезда	площадь Помещения (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Помещения (проектная), м <sup>2</sup>	
					наименование помещения	площадь (проектная), кв.м.
	нежилое помещение				помещение	

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

Помещение должно соответствовать Техническим характеристикам, указанным в Приложении №3 к настоящему Договору.

**Площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Помещения**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Помещения.

**Площадь (фактическая)** (далее – «**Фактическая площадь Помещения**»), состоящая из суммы площадей всех частей Помещения, подлежит определению после окончания строительства Корпуса Здания по результатам обмеров Помещения юридическим лицом,

оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Фактическая площадь Помещения используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п. 4.2. Договора и проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4. Договора.

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

План Помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения (при их наличии) (далее - «Планировка Помещения»), и местоположение Помещения 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 Помещения 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 Помещения, 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 Помещения.

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 Помещения, 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 Помещения такое Помещение считается находящимся 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. Помещение передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Помещения до полной готовности: горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, отделки Помещения 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 Помещения с принятием на себя обязательств после исполнения которых у Участника долевого строительства возникает право на Помещение 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 №Ru91-94104000-024-2016 от 28 июня 2016 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 91:04:001025:66-91/001/2017-2.
- е) Договор о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности от 20 февраля 2017 года, зарегистрированного Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя 06.03.2017г. за номером 91:04:001025:66-91/001/2017-6.
- 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) Помещения.

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 Помещения Участнику долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о

необходимости принятия Помещения 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») Помещение, качество которого должно соответствовать проектной документации.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Помещения 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 Помещения (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 Помещения, о сроке службы Помещения и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Помещения 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 Помещения. При досрочной передаче Помещения Стороны применяют предусмотренный п. 3.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи Помещения обязательств.

3.1.7. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Помещения, 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 Помещения 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 Помещения 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 Помещения), 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 Помещение при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

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

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Помещению, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Помещения с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Помещению. 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 Помещения либо предоставить мотивированный отказ. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Помещение для устранения замечаний.

Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Помещения 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 Помещения к передаче, составляет односторонний акт о передаче Помещения с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Помещение Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Помещения возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения.

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

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Помещения, 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 Помещения 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 Помещения, до государственной регистрации права собственности на Помещение.

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 Помещением 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 Помещения 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) Помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$R_d = P_1 \times S$ , где

$R_d$  - Цена Договора;

$P_1$  – цена единицы Фактической площади Помещения (далее – «Цена единицы Фактической площади Помещения»), которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S$  – Фактическая площадь Помещения.

Цена Договора включает в себя стоимость возмещения 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 Фактической площади Помещения и Проектной площади Помещения. 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 течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

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

- 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.** 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 Фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Корпуса Здания юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1. В случае, если Фактическая площадь Помещения окажется больше Проектной площади Помещения, Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Помещения и Проектной площадью Помещения, умноженную на Цену единицы Фактической площади Помещения. 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 Фактическая площадь Помещения окажется меньше Проектной площади Помещения, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого

строительства денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью Помещения и Фактической площадью Помещения, умноженную на Цену единицы Фактической площади Помещения. 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 их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

4.4.3. При передаче Помещения 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 Помещение, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Помещение, 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 Помещение**

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

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Помещения, 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 Помещение построено 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 Помещение непригодным 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 Помещение 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. Москве, 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 Помещения и местоположение Помещения на этаже Здания.

**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. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

**Комплекс многоквартирных домов с объектами соцкультбыта в г. Севастополь,  
Нахимовский район, ул. Горпищенко, 143  
\_\_\_ очередь строительства, пусковой комплекс – № \_\_\_\_**

<b>Вид</b>	Жилая секция
<b>Назначение</b>	Жилое
<b>Этажность</b>	минимальное количество этажей в объекте – 9 + тех. подполье максимальное количество этажей в объекте - 9 + тех. Подполье
<b>Общая площадь (проектная), кв. м</b>	кв.м.
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	материал наружных стен и каркаса объекта: каркас – безригельный монолитный железобетонный каркас с диафрагмами жесткости; наружные стены – блоки из газобетона материал перекрытий - монолитный железобетон
<b>Класс энергоэффективности</b>	Нормальный (С)
<b>Сейсмостойкость</b>	до 8 баллов

**Подписи Сторон**

**Застройщик:  
ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/А.В. Лысенко  
(подпись, м.п.)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Планировка Помещения и местоположение Помещения на этаже Здания**

*Вставить план расположения Помещения на этаже и планировку Помещения*

Помещения, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.

Планировка Помещения определена на основании проектной документации.

**Подписи Сторон**

**Застройщик:**  
**ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»**

**Генеральный директор**

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

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ**

№	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
5.	Входные двери	Металлическая или металлопластиковая дверь
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: не предусмотрено. Вода: Разводка до ввода в санузел. Сантехприборы отсутствуют. Канализация: ввод в санузел (тройник на стояке). Электричество: ввод в помещение. Газ: не предусмотрен.
9.	Приборы учета	Водомер и электрический счетчики.

**Застройщик:**  
**ООО «АЛЬФАГРУППИНВЕСТ»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/А.В. Лысенко  
(подпись, м.п.)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)