

ДОГОВОР №1/ПФ
участия в долевом строительстве

г. Иваново,

Двадцать второе сентября две тысячи двадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компания Строй-Сервис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Газаряна Григория Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемая/мый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом с подземным гаражом и размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома общей площадью – 6997,98 кв.м, объем – 20658,7 куб.м, количество этажей – 15, в том числе подвальный, высота 47,3 м, площадь застройки – 494,92 кв.м, по адресу: 153012, Ивановская область, город Иваново, улица 1-я Запрудная, дом 22, материал наружных стен – монолитный железобетонный (фундамент, лифтовая шахта), ячеистобетонные блоки автоклавного твердения с наружным утеплением, материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетонный из бетона, класс энергоэффективности В+, сейсмостойкости - до 6 баллов, на земельном участке с кадастровым номером 37:24:010144:46, площадью 2017 кв.м, именуемое в дальнейшем «Здание» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства следующий Объект долевого строительства:

- комнатная квартира на () этаже общей площадью кв.м., в том числе площадь сан. узла – кв.м, ванной – кв.м, лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 – кв.м,

именуемый в дальнейшем «Объект долевого строительства», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.2. Настоящий договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Затраты на оплату государственной пошлины за регистрацию несут стороны в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Срок ввода в эксплуатацию здания – **первый квартал 2022 года.**

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (является единым для всех участников долевого строительства Здания): **не позднее 31 мая 2022 года.** Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном п.3.2 настоящего договора.

1.4. Гарантийный срок для объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объектов долевого строительства, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых участнику долевого строительства объектов долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объектов долевого строительства участнику долевого строительства.

1.5. Настоящим договором Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на совершение им следующих действий: до или после ввода в эксплуатацию здания (на усмотрение Застройщика) на межевание, согласование границ, раздел (или выдел - на усмотрение Застройщика) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, с кадастровым номером 37:24:010144:46, площадью 2017 кв.м, на два земельных участка площадью 1643+/- 5 кв.м и 374+/-5 кв.м, а так же Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на отказ от права собственности на образуемую часть земельного участка площадью 374+/-5 кв.м, расположенную за красной линией вдоль ул. 10 Августа г. Иваново.

Настоящим Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что собственникам помещений в здании после ввода в эксплуатацию здания и регистрации права собственности на помещения на праве общей долевой собственности будет принадлежать вновь образованный земельный участок под зданием площадью 1643+/- 5 кв. м расположенный до красной линии вдоль ул. 10 Августа г. Иваново.

Земельный участок за красной линией площадью 374+/-5 кв.м, после отказа Застройщика от права собственности, будет являться согласно Градостроительного плана земельного участка №RU-37-3-02-0-00-2020-0010, территорией общего пользования. Неотъемлемой частью настоящего договора является чертеж градостроительного плана земельного участка с обозначением территории общего пользования.

2. Цена договора

2.1. Цена одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства составляет – _____, _____ (_____ руб. ___ коп.) Стоимость квадратного метра изменению не подлежит.

2.2. Общая цена объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

2.3. Объект долевого строительства находится в залоге у ПАО Сбербанк в качестве обеспечения договора № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от «___» _____ 2020 г. Застройщик обязуется направить часть средств, полученных от реализации объекта долевого строительства, на погашение задолженности по договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от «___» _____ 2020 г., заключенному с публичным акционерным обществом «Сбербанк России», для прекращения залога объекта долевого строительства.

2.4. Оплата стоимости Объекта долевого строительства, производится в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере _____,00 (_____) рублей – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице Ивановского отделения №8639 Сбербанка России, 153009, г. Иваново, ул. Лежневская, 159, тел. +7 (4932) 240335) являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481), (далее именуемый Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от «___» декабря 20__ года, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____,00 (_____) рублей на срок _____ (_____) месяцев

2.4.1. Оплата по настоящему договору должна быть произведена Участником долевого строительства в установленные настоящим договором сроки до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет: Ивановское отделение №8639 Сбербанка России, 153009, г. Иваново, ул. Лежневская, 159, тел. +7 (4932) 240335.

2.4.2. Размер депонируемой суммы _____,00 (_____) рублей.

2.4.3. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

- Источники формирования Депонируемой суммы:

- _____,00 (_____) рублей - собственные средства Депонента;

- _____,00 (_____) рублей - ипотечный кредит, предоставленный Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее Банк) Депоненту на основании кредитного договора.

2.4.4. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства;

2.4.5. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка на счет эскроу Депонента, в открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет: Ивановское отделение №8639 Сбербанка России, 153009, г. Иваново, ул. Лежневская, 159, тел. +7 (4932) 240335.

2.4.5. Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора долевого участия.

2.5. На основании п.5 ст. 5 и п.1 ст. 77 Федерального закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться в Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника. На основании п.1 ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения. Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по

данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. 2.6. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка прав требования, перепланировка/переустройство квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3. Обязанности сторон

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Перечислить сумму, указанную в п. 2.2 настоящего договора, в порядке и на условиях настоящего договора.

3.1.2. В течение месяца после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Здания, о готовности объекта долевого строительства к передаче и после ввода Здания в эксплуатацию принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект долевого строительства в собственность.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В течение двух месяцев по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Здания, но **не позднее 31 мая 2022 года**, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего договора, по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

3.2.2. Не менее чем за месяц до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

3.2.3. Предоставить участнику долевого строительства все необходимые документы для регистрации (оформления) права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.4. Ввести Здание в эксплуатацию в точном соответствии с проектом, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

3.2.5. Застройщик гарантирует, что у него нет обязательств перед третьими лицами по поводу передаваемых Участнику долевого строительства прав на Объект долевого строительства и оформления в собственность вышеуказанного объекта долевого строительства.

4. Особые условия

4.1. В стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства не входят и не выполняются следующие виды работ:

- чистовая отделка,
- приобретение и установка внутренних дверных блоков,
- приобретение и установка сан фаянса,
- штукатурка стен,
- стяжка пола.

4.2. В стоимость одного квадратного метра общей площади «Объекта долевого строительства» входят и выполняются следующие виды работ:

- приобретение и остекление пластиковыми окнами (без подоконных досок) согласно проекта,
- приобретение и установка входной двери согласно проекта,
- пол бетонный согласно проекта,
- стены наружные - газобетонный блок согласно проекта, стены внутренние – пазогребневые силикатные блоки согласно проекта,
- отопление индивидуальное от поквартирных газовых водонагревателей согласно проекта,
- приобретение и установка стояков водопровода и канализации, счетчика воды, согласно проекта,
- вводный электрический щиток, этажный электросчетчик согласно проекта.

4.3. Строительство объекта долевого строительства выполняется строго по проекту, выполненному проектной организацией, поэтому какие-либо претензии по составу проекта от Участника долевого строительства Застройщиком не принимаются.

4.4. Общая площадь Объекта долевого строительства определена в соответствии с проектом, носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной паспортизации объекта долевого строительства предприятиями технической инвентаризации и постановки объекта долевого строительства на кадастровый учет. Застройщик не несет ответственности (цена объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2 договора, не подлежит изменению) в случае расхождения проектной и фактической площади объекта долевого строительства не более чем на два кв.м.

4.5. Неотъемлемой частью настоящего договора является приложение – План объекта долевого строительства.

4.6. Перед пуском в работу газового котла Участник долевого строительства обязан заключить договор на поставку газа с ООО «Газпром межрегионгаз Иваново» и вызвать представителя застройщика, при не соблюдении условий настоящего пункта 4.6, застройщик не несет ответственность за вывод из строя газового оборудования и за герметичность системы отопления, а так же за причинение ущерба третьим лицам, ремонт оборудования в указанном случае проводится специализированной организацией за счет Участника долевого строительства.

5. Заключительные положения

5.1. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся при наличии согласия обеих сторон, оформляются в письменной форме и подлежат обязательной государственной регистрации.

5.2. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в установленном законом порядке.

5.3. Изменения, касающиеся перепланировки Объекта долевого строительства, выполняются только при наличии корректировки, выполненной проектной организацией и по дополнительному соглашению сторон к настоящему договору.

5.4. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны, один для регистрирующего органа и один для Банка (передается после государственной регистрации застройщику).

6. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компания Строй-Сервис»

ООО «Компания Строй-Сервис»

153002 г. Иваново, ул. Батурина, д. 23, пом. 32

Тел. 8(4932)323814, 323815

ИНН 3702694570 КПП 370201001 ОГРН 1133702006712 Электронная почта: ghar-servis@yandex.ru

Директор

Газарян Г.Е.

«Участник долевого строительства»:

_____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан
_____, _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный по адресу:
