

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Город Абакан Республика Хакасия

_____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Можарова Сергея Ивановича**, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и

_____ паспорт серии _____ номер _____, выдан _____ «_____»

_____ г., проживающий по адресу: _____ именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. **Застройщик** обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке объект «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения», расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, улица Кирова 214 А, 2 этап строительства (далее – «многоквартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену объекта и принять в собственность объект долевого строительства.

Многоквартирный дом имеет общую площадь 8 816,68 кв.м., состоит из монолитного железобетонного каркаса с заполнением наружных стен из мелкоштучных каменных материалов (кирпич), перекрытий – монолитные железобетонные, имеющий класс энергоэффективности – В (высокий), сейсмостойкость – 7 баллов.

Предусмотрен тротуар вдоль дома, проезд автотранспорта к месту парковки во дворе дома, детская площадка и площадка для отдыха взрослых, газон.

1.2. **Застройщик** осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- договора аренды земельного участка № 201 РС от 06 ноября 2020 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 ноября 2020 г., номер регистрации 19:01:020111:190-19/028/2020-5. Площадь земельного участка - 5063 кв.м., кадастровый номер 19:01:020111:190;

- разрешения на строительство № 19-RU19301000-015-2021 от 24.03.2021 года, выданное Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана.

1.3. **Участник** ознакомлен с проектной декларацией, а также с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора.

1.4. Объектом долевого строительства (далее - «Объект», «Объект долевого строительства») является: _____ комнатная квартира строительный № _ (____), расположенная на _ (____) этаже многоквартирного дома по адресу: Республика Хакасия, город Абакан, улица Кирова 214 А, площадью по проекту __ (__ целая, __ десятых) квадратных метра, **оплачиваемой площадью** _ (__ целых, __ десятых) квадратных метров, состоящая из: _ комнат, площадью _ кв.м., кухни площадью _ кв.м., помещений вспомогательного использования: коридор площадью _ кв.м, одного санузла площадью _ кв.м, одной ванной комнаты площадью _ кв.м., балкона (лоджии) площадью _ кв. и доля в праве собственности на общее имущество, которым являются:

Помещения общего пользования (коридоры, лестничные клетки) – 1118,24 кв.м., лифт – 2 шт. грузоподъемностью 630 кг 1000 кг, площадь дорожных покрытий – 680,00 кв.м., площадь тротуаров и отмостки – 450,00 кв.м., площадь озеленения – 385,20 кв.м., внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения, автоматические запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома, инженерных сетей (кабелей, трубопроводов) от точки подключения до индивидуальных и общих приборов учета, а также другого оборудования,

расположенного на этих сетях. Земельный участок площадью – 5063 кв.м., кадастровый номер 19:01:02011:190.

Оплачиваемая площадь состоит из общей площади объекта долевого строительства по проекту, которая составляет ____ (_____) кв.м. и площади балкона (лоджии), которая составляет _____ квадратных метров с понижающим коэффициентом 0,3 (0,5).

Расположение объекта долевого строительства указано на плане создаваемого объекта, которое прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение 1, Приложение 1а).

Объект оборудован системой горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков, системой отопления, канализацией, системой энергоснабжения, домофонной связью, пластиковыми оконными и дверными балконными блоками, входной металлической дверью. Внутренняя отделка Объекта выполняется Застройщиком в соответствии с проектной документацией.

При отказе **Участника** от выполнения **Застройщиком** каких-либо работ по настоящему договору, стоимость квадратного метра площади, а также стоимости Объекта пересмотру не подлежит.

1.5. **Участник** обязуется внести денежные средства в размере, порядке и сроки, установленные настоящим договором, и после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Стоимость одного квадратного метра на момент подписания настоящего договора составляет _____ **рублей.**

Стоимость Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего договора, исходя из оплачиваемой площади Объекта и стоимости одного квадратного метра, составляет _____ (_____) **рублей.**

В течении 5-ти дней после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия **Участник** долевого строительства обязуется внести в счет оплаты Объекта _____ (_____) **рублей.**

1.5.1. Цена договора подлежит изменению при изменении оплачиваемой площади Объекта.

1.6. **Застройщик** обязан ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом в срок до 24 марта 2024 г. и передать **Участнику** **Объект** не позднее 24 марта 2025 года.

1.7. **Застройщик** вправе закончить строительство и передать **Объект** **Участнику** долевого строительства ранее срока, указанного в п.1.6. настоящего договора.

1.8. В случае нарушения **Участником** сроков оплаты, предусмотренных п. 1.5 договора, графика платежей, п.2.2 и п.2.3 договора, а также в случае несвоевременной оплаты перепланировки Объекта, срок передачи Объекта **Участнику** переносится соразмерно времени просрочки платежей **Участником.**

1.9. Готовый строительством Объект передается **Участнику** только после полной его оплаты **Участником**, если соглашением сторон не установлено иное.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Уплата стоимости Объекта долевого строительства по настоящему договору производится путем внесения **Участником** денежных средств в размере депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику** (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп»;

Депонируемая сумма: _____

Срок внесения Депонентом суммы депонирования: в течении _____

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее шести месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Обязанность **Участника** по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником** для создания Объекта долевого строительства, определенный в п. 1.5. договора, определяется оплачиваемой площадью Объекта и стоимостью одного квадратного метра площади. При расчете стоимости одного квадратного метра площади учитывается стоимость строительных материалов, строительномонтажных работ, затраты на возведение общедомовых коммуникаций, инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, мест общего пользования.

Стоимость единой оплаты **Участником** квадратных метров Объекта изменению в дальнейшем не подлежит.

2.2.1 Стоимость одного квадратного метра может увеличиваться **Застройщиком**, увеличение распространяется на неоплаченные квадратные метры Объекта долевого строительства.

2.3. Фактически оплачиваемая площадь, состоящая из общей площади объекта долевого строительства и площади балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом приобретаемого **Участником**, уточняется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными специализированной организацией.

Если по результатам обмера оплачиваемая площадь, состоящая из общей площади объекта долевого строительства и площади балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом больше площади, указанной в пункте 1.4. договора, **Участник** обязан в 30-дневный срок со дня приема Объекта от **Застройщика** внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом пунктом 1.5. договора исходя из стоимости квадратного метра строящегося объекта, действующей на момент внесения **Участником** последнего платежа.

Если по результатам обмера оплачиваемая площадь, состоящая из общей площади объекта долевого строительства и площади балконов (лоджий) с понижающим коэффициентом меньше площади, указанной в пункте 1.4. договора **Застройщик** обязан в 30-дневный срок со дня передачи Объекта **Участнику** вернуть **Участнику** разницу между фактически внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Объекта, исходя из стоимости квадратного метра строящегося объекта, действующей на момент внесения **Участником** последнего платежа.

В случае увеличения площади Объекта в результате заявленной **Участником** перепланировки, **Участник** оплачивает стоимость дополнительных квадратных метров в полном объеме.

Условия п.2.3. применяются, если соглашением сторон не установлено иное.

Участник в случаях, предусмотренных настоящим пунктом Договора производит оплату путем внесения денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке (Эскроу-агент), либо, в случае получения **Застройщиком** на этот момент разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, на расчетный счет **Застройщика**.

2.4. В случаях изменения цены договора в соответствии с п.2.2, п. 2.3 либо изменением других условий, стороны обязаны заключить дополнительное соглашение.

3. Гарантии качества

3.1. **Застройщик** обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и получение **Участником** в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.4. договора и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания акта приема передачи Объекта долевого строительства **Участнику**.

3.3. Общий гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года, при этом гарантийный срок на отдельные виды оборудования не должен превышать гарантийного срока, предоставляемого заводом-изготовителем такого оборудования. Гарантийный срок на изделия из ПВХ и АЛ – два года.

4. Обязанности сторон

4.1. **Застройщик** обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Осуществлять корректировки и вносить в проектно-сметную документацию изменения только в интересах строительства объекта долевого строительства, а также не в ущерб интересам **Участника**. При этом не обязан мотивировать и обосновывать все изменения и доводить их до сведения каждого участника долевого строительства. Опубликования всех изменений и корректировок на официальном сайте **Застройщика** являются достаточным исполнением обязательства для исполнения.

4.1.3. Предоставлять по требованию **Участника** всю необходимую информацию о ходе строительства путем устного информирования.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передать **Участнику** Объект долевого строительства в срок, установленный **пунктом 1.6.** договора, по акту приема-передачи.

4.1.5. Передать **Участнику** Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. После сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию и полной оплаты строительства Объекта, указанного в п.1.1. договора **Застройщик** передает **Участнику** документы, необходимые для регистрации его прав на Объект.

4.2. **Участник** обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. В срок указанный в п. 1.6. принять Объект долевого строительства от **Застройщика** по акту приема-передачи.

При уклонении **Участника** от принятия Объекта долевого строительства в срок предусмотренный п. 1.6. настоящего Договора или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, когда Объект долевого строительства не соответствует требованиям установленным настоящим Договором) **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником** соответствующего сообщения либо сведениями оператора почтовой связи о том, что заказное письмо не вручено в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.2.3. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончанию строительства многоквартирного дома и передачи **Застройщиком** **Участнику** Объекта долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, возникшие с момента подписания акта приема-передачи объекта до момента регистрации права собственности Участника на Объект.

4.2.4. Нести расходы по государственной регистрации договора участия в долевом

строительстве и дополнительных соглашениях к договору в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

4.2.5. **Участник** имеет право с согласия **Застройщика** вносить предложения об изменении планировки Объекта. При наличии заявления и плана перепланировки Объекта **Участник** обязан оплатить **Застройщику** работы в полном объеме. В данном случае стоимость объекта долевого строительства, указанного в п.1.5 настоящего договора, увеличивается на стоимость произведенных работ по перепланировке.

При расторжении настоящего договора по любым основаниям, за исключением случая расторжения договора по вине **Застройщика**, в случае произведенных изменений в проектно-сметную документацию (далее ПСД), **Участник** возмещает стоимость приведения ПСД в первоначальное состояние, а также стоимость соответствующих строительно-монтажных работ.

4.2.6. **Участник** обязуется компенсировать **Застройщику** расходы, связанные с уплатой государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, а также соглашения о его расторжении в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия в случае расторжения настоящего Договора по инициативе **Участника**

4.2.7. Уведомлять **Застройщика** о смене почтового адреса, иных реквизитов.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **Участнику** Объекта долевого строительства **Застройщик** уплачивает **Участнику** неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

Если **Участником** долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается **Застройщиком** в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **Участнику** объекта долевого строительства вследствие уклонения **Участника** от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта, **Застройщик** освобождается от уплаты **Участнику** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств по договору.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

5.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора, а также неправомерные действия и бездействие органов государственной власти и местного самоуправления, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6. Уступка прав по договору

6.1. Уступка **Участником** прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового **Участника** долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Уступка **Участником** прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи **Участнику** долевого строительства несет **Застройщик**.

7.2. В случае смерти **Участника** его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам **Участника**.

7.3. **Участник** при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно приобретает долю в праве собственности на помещения общего назначения, инженерные сети (внутренние и наружные), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Площади и состав помещений общего назначения, являются проектными и окончательно определяются сторонами в акте приема-передачи после завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию.

7.4. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров в претензионном порядке. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.6. На земельном участке имеются ограничения использования, предусмотренные ст. 56 и 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, вступает в силу с момента его регистрации, подписания и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке, в случае нарушения (неисполнения) обязательств, согласно ст. 9 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.3. Систематическое нарушение **Участником** сроков внесения платежей по настоящему договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка платежа в течение более чем три месяца является основанием для расторжения **Застройщиком** настоящего договора в одностороннем порядке. При этом внесенные платежи возвращаются **Участнику** без какой-либо индексации.

8.4. При отказе **Участника** от исполнения настоящего договора, договор может быть расторгнут по соглашению сторон. При этом, денежные средства, внесенные **Участником**, возвращаются в течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора долевого участия в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

8.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр – для Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

8.6. Все приложения, а также дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

Реквизиты и подписи сторон:

«Застройщик» Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МК-Групп», 655008, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Игарская дом 12, литера А офис 12, ОГРН 1191901004525, ИНН 1901143119, КПП 190101001, р/с 40702810271000003249 АБАКАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8602 ПАО СБЕРБАНК Г. АБАКАН, кор/с 30101810500000000608, БИК 049514608.

_____ **С.И. Можаров**

«Участник»

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору участия в долевом строительстве от «___» _____ г.

Застройщик _____

_____ **Участник**