

ДОГОВОР № Т/ЖД 1-...

о долевом участии в строительстве

г. Ростов-на-Дону

«...» 2021г.

Акционерное общество специализированный застройщик «Конверсия», в лице директора Хайбулаева Шамхалдибира Алиевича, действующего на основании Устава, (далее по тексту – «Застройщик»), с одной стороны, и (далее по тексту - «Участник долевого строительства»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», по обоюдному добровольному согласию заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Право собственности на земельный участок, запись в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 61:44:0012101:963-61/001/2019-1 от 30.01.2019 г.

1.2.2. Разрешение на строительство № 61-310-985701-2021 от 01.03.2021 года, года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (Срок действия разрешения до 01 марта 2027 года).

1.2.3. Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте наш дом.рф

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой-жилой дом №1 (секция 2.4,3.4)- (далее по тексту – «Объект недвижимости») по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Тибетская, 1в на земельном участке площадью 81486 кв. м с кадастровым номером **61:44:0012101:963**, и передать указанный в п. 5.1. настоящего Договора объект долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренные в настоящем Договоре сроки, размере и порядке уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в Объекте недвижимости, завершеном строительстве, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого здания.

2.2. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

2.3. Объект недвижимости представляет собой: многоквартирный жилой дом-жилой дом №1 (секция 2.4, 3.4), этажность-21.

3. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА.

3.1. Строительство Объекта недвижимости на указанном в п.п. 2.1. настоящего Договора земельном участке осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство, права собственности на земельный участок, указанных в п.1 настоящего договора.

3.2. Обязанность по строительству объекта недвижимости считается выполненной Застройщиком надлежаще, при вводе в эксплуатацию Объекта недвижимости, завершеном строительстве, включая, соответственно, и **объект долевого строительства**, указанный в п.п. 5.1. настоящего договора, не менее чем в состоянии строительной готовности:

- входная дверь металлическая неутепленная;
- внутренние перегородки-внутренние перегородки основных и вспомогательных помещений;
- металлопластиковые окна с наружными отливами и подоконными досками;
- металлопластиковые двери на лоджию;

- техническое состояние лоджии-ограждение кирпичное, металлопластиковое остекление лоджии без подоконников;
- внутренние сети отопления с радиаторами по проекту;
- электрический ввод в помещение до первой разделительной коробки;
- ввод от стояка канализации с установкой заглушки;
- водоснабжение (горячее, холодное) ввод от стояка до вентиля водозабора;
- система пожарной сигнализации по проекту;
- коллективные приборы учета в целом на объект;
- полы - бетонная плита, стяжка (кроме сан. узла и лоджии);
- установка Застройщиком прибора учета тепловой энергии, электрической энергии, приобретенных за счет Участника долевого строительства в соответствии с п. 11.6. настоящего Договора.

3.3. До момента передачи Застройщиком Участникам долевого строительства объекта **долевого строительства** по акту приема-передачи, Участник долевого строительства **не вправе** производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте недвижимости, включая **объект долевого строительства**, какие-либо работы.

3.4. Застройщик, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 3.3., 4.1. настоящего Договора (встречное исполнение – ст. 328 ГК РФ: «Встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной»), обязуется подготовить Объект недвижимости, заверченный строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее, чем **II квартал 2024 г.** Указанный срок может быть продлен Застройщиком при условии надлежащего уведомления Участника долевого строительства. Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.5. Застройщик вправе исполнить обязательство, предусмотренное п.п. 3.4. настоящего Договора досрочно. В этом случае, Застройщик обязуется не менее, чем за два месяца до планируемого срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, уведомить об этом Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется исполнить свои обязательства в части уплаты, обусловленной ценой Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА.

4.1. Для приобретения права требовать от Застройщика передачи **объекта долевого строительства**, заверченного строительством, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежную сумму в размере (.....) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена договора»), после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднеег.

4.2. Цена договора определяется как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства на общую приведенную площадь Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу.

4.3. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России №2209 от 24.11.2014.115114, г. Москва, ул. Летниковская , д.2, стр.4 заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: указанный в п. 5.1. настоящего договора.

Депонируемая сумма: (.....) рублей 00 копеек

Срок условного депонирования в срок до **30.09.2024г.**

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу: расчетный счет: 40702810603300003226 в Филиале Южный ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» корр. счет: 30101810560150000061, БИК: 046015061.

Эскроу-агент- Банк Эскроу-агент – Полное наименование: Публичное акционерное общество Банк «ФК Открытие»; Сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»; Адрес местонахождения: индекс 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ИНН 7706092528, КПП 770501001, ОГРН 1027739019208 почтовый адрес: г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4; адрес электронной почты: info@open.ru, телефон Банка: [+7 \(495\) 224-44-00](tel:+7(495)224-44-00).

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар-Застройщик (Акционерное общество специализированный застройщик «Конверсия», ИНН: 6163103892, ОГРН: 1106193004675, КПП: 616301001, зарегистрировано 18.08.2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Ростовской области, юридический адрес: 344022 г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Пушкинская, 174, почтовый адрес: 344029 г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. 1-й Конной Армии, 13в, строение 2, e-mail : ugss00@mail.ru

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой застройщика и Участник долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте: www.open.ru в сети интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется в срок 30.06.2024г. предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется в срок до 30.06.2024 г. предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участником долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии эскроу путем электронного документооборота, согласованного застройщиком и эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма открывается не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного застройщиком и эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте

залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Процентная ставка по счетам эскроу :0% (ноль) процентов годовых.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

4.4. Оплата за объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

4.5. Площадь завершеного строительством **объекта долевого строительства** определяется согласно установленной методике расчета площадей объектов жилищных прав с применением понижающего коэффициента, в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, с которой Застройщиком будет заключен договор в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Площадь завершеного строительством объекта долевого строительства при государственной регистрации определяется в выписке из Единого государственного реестра недвижимости с учетом требований ст. 15 ЖК РФ – путем исключения площадей холодных помещений.

Приведенная методика исчисления площади завершеного строительством объекта долевого строительства не служит основанием для пересмотра, перерасчета и изменения цены договора, исчисленной в соответствии с п. 4.1. Договора.

5. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

5.1. Объект долевого строительства в соответствии с проектной декларацией представляет собой: жилое помещение – **квартиру № 2.**

5.1.1. Основные характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:

Квартира № 2: 1-комнатная.

а) этаж – 2, секция – 2.4;

б) общая площадь, включая площадь вспомогательных и холодных помещений (балкон/лоджия с К=1) – 46,39 кв. м;

в) общая площадь, включая площадь вспомогательных и холодных помещений (балкон/лоджия с К=0,5) – 44,67 кв. м;

г) количество балконов/лоджий – 1;

д) площадь балкона/лоджии (К=1) – 3,43 кв. м, (К=0,3/0,5) – 1,71 кв. м;

е) количество комнат – 1, жилая комната 19,57 кв. м.;

з) площадь каждого из вспомогательных помещений:

Кухня – 11,85 кв. м;

Сан. узел – 3,85 кв. м;

Прихожая – 7,69 кв. м.

Количество квартир – 380, общая площадь квартир – 20 859,80 кв. м., общая площадь помещений общественного назначения (магазин непродовольственных товаров)-1041,33 кв.м.; материал наружных стен : лицевой слой - кирпич ; внутренний слой —блок; материал поэтажных перекрытий — железобетон; класс энергоэффективности - класс В; сейсмостойкость здания-б баллов.

5.2. Месторасположение квартиры на плане этажа Объекта недвижимости определяется Приложением № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

5.3. В случае, если по окончании строительства, приведенная фактическая площадь квартиры с учетом площади внутриквартирных перегородок, балкона/балконов (К=0,3), лоджии/лоджий (К=0,5) в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого

вида деятельности, будет больше проектной, указанной в п.5.1.1 более чем на 3%, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Указанная в п.5.1.1. настоящего договора проектная площадь объекта долевого строительства в Объекте недвижимости может отличаться от площади по данным МУП ТИ и ОН с учетом площадей балконов и лоджий, но не более чем на 3 (три) процента, как в большую, так и в меньшую сторону. Если разница между размером площади квартиры, указанной в п.5.1.1. настоящего договора, и площадью по данным МУП ТИ и ОН, с учетом площадей лоджий и балконов с учетом понижающего коэффициента составляет более **3 %**, заинтересованной стороне в тридцатидневный срок с момента обращения производится перерасчет и выплата по излишне оплаченным или недоплаченным квадратным метрам на разницу, превышающую **3 %** как в большую, так и в меньшую сторону.

Застройщик в процессе строительства и формирования рабочего проекта вправе вносить изменения, не нарушающие строительные нормы и правила.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА.

6.1. Застройщик обязан не менее чем **за 14 рабочих дней** до начала передачи объекта долевого строительства направить надлежащим образом Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и необходимости принятия объекта.

6.2. Участник долевого строительства обязан в течение **30 рабочих дней** со дня получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию и получения уведомления приступить к его принятию.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** в предусмотренный срок, а также при условии не составления им Акта о недостатках выполненных строительных работ, Застройщик по истечении двух месяцев со дня начала передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.3. При надлежащем выполнении Участником долевого строительства раздела 4 настоящего Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства, причитающийся ему объект долевого строительства в Объекте недвижимости по акту приема-передачи в срок до 30.09.2024г.

7. СОДЕРЖАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ, ЗАВЕРШЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

7.1. С даты подписания Участником долевого строительства передаточного Акта, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, составления Застройщиком одностороннего передаточного Акта, бремя содержания объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, обязанность по содержанию общего имущества дома, риск случайной гибели, а также все другие обязанности, возлагаются на Участника долевого строительства.

7.2. По истечении 5 дней с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик передает управление мест общего пользования Управляющей компании, через которую участник долевого строительства опосредствованно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку света, воды, тепловой энергии по постоянной схеме, принимает участие в управлении общим имуществом многоквартирного жилого дома.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

8.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в степени готовности, определенной сторонами в п. 3.2. настоящего договора.

8.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях путем размещения информации в сети Интернет на сайте наш дом.рф

9. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1.** Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.
- 8.2.** Принять квартиру по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.3.** После передачи квартиры Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в здании, в котором располагается квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию здания, в котором располагается квартира, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном жилом доме.
- 8.4.** Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию здания и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 9.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
- 9.2.** В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

- 10.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается после оплаты цены в полном объеме, либо с переводом долга, в порядке, установленном ГК РФ.
- 10.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и возможна при наличии письменного согласия Застройщика.
- 10.3.** Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика за 15 дней о своем намерении произвести возмездное отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения.
- 10.4.** При перемене лиц в обязательстве, возникшем из настоящего договора, настоящий договор сохраняет свое действие между новыми лицами.
- 10.5. Гарантийный срок** для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет **5 (пять) лет** со дня ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 10.6.** Участник долевого строительства обязуется за 30 дней до момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Застройщику необходимую денежную сумму для приобретения комплекта оборудования: узла учета электрической энергии; теплового счетчика.
- 10.7.** После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.
- 10.8.** Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменение фамилии, места жительства,

утере и замене паспорта и т. д.), произошедших в период действия настоящего Договора. В противном случае Участник долевого строительства несет ответственность за несвоевременное информирование по данному вопросу.

10.9. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – для регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РО, один экземпляр для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Банка.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик: АО Специализированный застройщик «Конверсия»

ИНН: 6163103892, ОГРН: 1106193004675, КПП: 616301001, зарегистрировано 18.08.2010 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Ростовской области, юридический адрес: 344022 г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Пушкинская, 174, расчетный счет: 40702810603300003226 в Филиале Южный ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» корр. счет: 30101810560150000061, БИК: 046015061, в лице директора гр. Хайбулаева Шамхалдибира Алиевича, действующего на основании Устава.

/Хайбулаев Ш.А./

«Участник долевого строительства»:,

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

/