

Проект Договора (№ 40) участия в долевом строительстве жилого дома

Город Архангельск

« »

2020 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТСТРОЙ», ИНН 2901299566, КПП 290101001; дата гос.регистрации 09.12.2019 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Архангельску; ОГРН 1192901009960; адрес: г. Архангельск, пр. Московский, д. 25 корп. 4, офис 311 в лице *директора Варлачева Дениса Валерьевича*, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и

ИВАНОВ ИВАН ИВАНОВИЧ, 01 января 1900 года рождения, зарегистрированный по адресу: г. Архангельск, ул. Архангельская, д. 1, кв. 1, паспорт гражданина РФ 1111 111111, выдан Отделением УФМС России по Архангельской области и Ненецкому автономному округу в Ломоносовском округе г. Архангельска 01 января 2017 года, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе в дальнейшем по тексту именуемые «**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 РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **жилой многоквартирный дом** по адресу Архангельская область, город Архангельск, улица Первомайская, дом 18, корпус 1, кадастровый номер земельного участка – 29:22:060412:119, (далее по тексту именуемый — «**Дом**») и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в собственность.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании Разрешения на строительство №RU 29-301000-201-2020 от 21 апреля 2020 года, выданного Администрацией муниципального образования «Город Архангельск».

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – Квартира:

Проектный номер квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь квартиры (кв.м.), без учета площадей лоджий, балконов
40	1	5	36.09

Расположение Квартиры указано в Приложении №1 к настоящему Договору.

Указанная в таблице общая площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуемая далее «площадь квартиры».

Указанная в данной таблице площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров уполномоченного органа. Общая площадь квартиры, площадь комнат и вспомогательных помещений квартиры указана на плане расположения квартир.

3.1. Плановый срок завершения строительных работ — второй квартал 2023 года (окончательной датой завершения строительства Дома является дата подписания акта ввода Дома в эксплуатацию).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора определена по соглашению Сторон и составляет **Х 000 000 (миллионов) рублей.**

Денежную сумму в размере **Х 000 000 (миллионов) рублей** участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику в течение 5 дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств Участником на эскроу счет, открытый в ПАО Сбербанк в порядке и сроки, установленные сторонами в п.п. 4.1.1. – 4.1.2 Договора.

4.1.1. Заключая Договор, Застройщик и Участник предлагают Публичному акционерному обществу «Сбербанк Банк России» (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу ПАО Сбербанк.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной ПАО Сбербанк в целях заключения Договора счета эскроу.

4.1.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом с учетом следующего:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.2.1. Договора;
- депонируемая сумма указана в п.4.1. Договора;
- срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

- реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу

Получатель средств: общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТСТРОЙ»», р/сч № 40702810504000002837, открытый в Архангельском отделении ПАО Сбербанк, БИК 041117601, к/сч 30101810100000000601.

- эскроу-агент – ПАО Сбербанк;

- депонент счета эскроу – Участник;

- реквизиты Участника для перечисления Участнику денежных средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ, указываются Участником в заявлении на открытие счета эскроу / Договоре счета эскроу /предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

- срок условного депонирования денежных средств: до 30 декабря 2023г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

- основания перечисления Застройщику депонированной суммы: (1 - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства; 2 - сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома).

Цена Договора включает в себя затраты по строительству жилого дома, указанные в части 1 статьи 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 №214-ФЗ, стоимость услуг Общества с ограниченной ответственностью

«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТСТРОЙ» как застройщика. В случае, если по окончании строительства Дома оставшиеся в распоряжении Застройщика денежные средства, полученные от участников долевого строительства превышают затраты Застройщика на строительство Дома и оплату услуг Застройщика, указанные денежные средства участникам долевого строительства не возвращаются и считаются вознаграждением Застройщика.

4.2. Из целевых средств долевого строительства осуществляются следующие виды затрат на строительство объекта:

4.2.1. строительство (создание) дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, консультационные услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, механизмов и т.п.),

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.),

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.),

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление и установка зимнего сада, изготовление ключей, устройство террас, устройство фасадов и т.п.),

- строительные-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования и пуско-наладочные работы, монтаж лифта, монтаж теплоснабжения приточной установки, монтаж эскалатора, монтажные работы, наладка автоматизированной насосной станции, нарезка металла, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, программирование электросчетчиков, установленных в электрощитовой дома, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.),

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.),

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома.

4.2.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) дома;

4.2.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным:

- предпроектные и проектные услуги (в том числе дозиметрические измерения, выдача техусловий, проектные услуги, консультационные услуги, динамические испытания, санитарно-микробиологические исследования, экспертизы, дизайнерские услуги, инженерно-геологические и топографические изыскания и т.п.);

4.2.4. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

4.2.5. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

4.2.6. возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию

объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) дома осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

4.2.7. возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) дома осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4.2.8. В случае увеличения фактической общей площади квартиры (без учета площадей лоджий, балконов) более чем на 2 % Участник долевого строительства производит Застройщику доплату до полного размера цены настоящего Договора в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи жилого помещения с Застройщиком, оплата за указанную разницу производится исходя из стоимости одного квадратного метра, равной **xx xxx (тысяч) рублей** за 1 кв.м.

В случае уменьшения фактической общей площади квартиры (без учета площадей лоджий, балконов) более чем на 2 % Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной **xx xxx (тысяч) рублей** за 1 кв.м.

Возрат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства.

5. Обязательства Сторон

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Своевременно и в полном объеме произвести оплату цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

5.1.2. Принять Квартиру у Застройщика.

5.1.3. Нести затраты по оформлению пакета документов, необходимого для регистрации права собственности на Квартиру.

5.1.4. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделимые и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

5.1.5. Незамедлительно информировать Застройщика об изменении своих реквизитов, банковских счетов, паспорта, об изменении места жительства, контактных телефонов.

5.1.6. В срок не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты подписания настоящего договора Сторонами передать в регистрирующий государственный орган, пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего договора в установленном порядке.

5.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору возможна только после письменного уведомления Застройщика. Участник долевого строительства имеет право переуступить третьему лицу свое участие по настоящему договору в полном объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав, без письменного согласия Застройщика только в случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены договора в полном объеме.

5.1.8. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия

Банка-Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку-Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Банк-Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному Договору.

5.1.9. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

5.2. Застройщик обязуется:

5.2.1. Передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, при условии исполнения последним обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе обязательств Участника долевого строительства по оплате цены договора в полном объеме, предусмотренных пунктом 4.1. настоящего Договора.

5.2.2. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, 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 настоящим Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.2.3. Уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5.2.4. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине возратить Участнику долевого строительства денежные средства (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства, с обязательным уведомлением Банка о перечислении средств в срок не менее 5 (пяти) рабочих дней до перечисления.

6. Передача объекта долевого строительства

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и не позднее 30 декабря 2023 года.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного договором срока. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.4. В течение месяца с момента окончания строительства Дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Квартиры.

6.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Квартире, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика, в разумный срок.

6.6. При отсутствии замечаний к Квартире, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.7. Участник долевого строительства обязуется принять Квартиру в течение 7 (семи)

рабочих дней с момента подписания Смотрового листа. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Квартира признается принятой Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

6.8. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта.

6.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Квартиры обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

6.10. Застройщик не менее, чем за 30 дней до наступления срока, установленного в п.6.2. настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа.

Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

7. Ответственность Сторон и форс-мажор

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, неисполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. При наступлении обстоятельств, которые находятся вне пределов контроля Сторон (форс-мажор), в частности, забастовок, эпидемий, обстоятельств непреодолимой силы: пожара, землетрясения, наводнения, низкой температуры воздуха, исключающих возможность выполнения работ в соответствии с действующими нормами, иного стихийного бедствия, военных действий любого характера, принятия законодательных и иных актов в течение срока действия настоящего Договора, исполнение всех обязательств по настоящему Договору приостанавливается в случае, если указанные обстоятельства прямо повлияли на возможность их исполнения.

7.3. Стороны немедленно уведомляют друг друга о наступлении форс-мажорных обстоятельств. Сторона, для которой исполнение обязательств сделалось невозможным, обязана представить по требованию другой Стороны подтверждающий документ.

7.4. В случае если Стороны не уведомили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

8. Заключительные положения

8.1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

8.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

8.3. Все споры и разногласия Сторон по настоящему Договору подлежат разрешению путем переговоров. При недостижении согласия путем переговоров спор передается Сторонами на рассмотрение в суд с соблюдением правил о подведомственности и подсудности.

8.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, два – для участника долевого строительства (один экземпляр передаётся в Банк) и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Застройщик

ООО «Специализированный застройщик «Инвестстрой» в лице Варлачева Дениса Валерьевича

Участник долевого строительства

Иванов Иван Иванович