

Договор участия в долевом строительстве № ЖДМ/___

город Ижевск Удмуртской Республики

____.2019

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадрат», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Тетерлева Егора Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Долевик**», с другой стороны, заключили настоящий договор в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее «Закон» и другими действующими законодательными актами о нижеследующем:

1. Понятия, используемые в договоре

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадрат».

1.2. Долевик – _____.

1.3. Многоквартирный дом – многоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Молодежной в Устиновском районе города Ижевска (далее «Дом»):

- кадастровый номер земельного участка 18:26:032032:20;
- разрешение на строительство № 18-ru18303000-21-2019, выдано Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики;
- проект инв. № 178/19;
- этажность – 23;
- общая площадь дома – 16 680 кв. м.;
- класс энергоэффективности – А+;
- материал наружных стен – кирпич;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты;
- сейсмостойкость - район работ в соответствии с СП 14.13330.2018 не относится к сейсмически опасным. Интенсивность сейсмических воздействий, определенная на основе карт общего сейсмического районирования территории РФ – ОСР-2015-А, составляет пять баллов (в баллах шкалы MSK-64). Согласно таблице 1 СП 14.13330.2018 по сейсмическим свойствам грунты ИГЭ № 1 относятся к III категории, грунты ИГЭ №№ 2,3 и 4 – ко II категории.

1.4. Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение) строительный № ___ на ___-м этаже в многоэтажном многоквартирном жилом доме по ул. Молодежной в Устиновском районе города Ижевска, расположенном по адресу: Удмуртская Республика, город Ижевск, ул. Молодежная, 105, состоящая из _____ комнат, общей площадью ____,_ кв. м. (общая площадь определяется в соответствии со ст. 15 ЖК РФ и состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.), площадь балконов (террас) – ____,_ кв.м., в соответствии с проектной документацией Застройщика, и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Долевика.

Местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося Дома указано в Приложении № 3 к настоящему договору.

Общая площадь объекта долевого строительства, расположение его частей по отношению друг к другу указаны в соответствии с планировкой (Приложение № 2 к настоящему договору). После проведения технической инвентаризации дома номер объекта долевого строительства и общая площадь подлежат уточнению.

Общая площадь объекта долевого строительства может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую сторону. Стороны пришли к соглашению, что такое отклонение не будет являться ухудшением качества объекта долевого строительства, если оно не превышает 2 % от общей площади квартиры.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Долевика, а Долевик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Долевику (далее - **Цена Договора**), составляет: _____ (_____) **рублей.**

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, иных работ, необходимых для ввода в эксплуатацию и передачи Долевику объекта долевого строительства, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору за процессом строительства.

Застройщик предоставляет Долевику скидку от Цены договора в размере _____ (_____) рублей.

С учетом указанной скидки Цена настоящего договора составляет _____ (_____) **рублей.** Условием предоставления скидки является соблюдение Долевику графика платежей, указанного в п. 3.3. настоящего договора.

В случае нарушения Долевику графика платежей условие о предоставлении скидки прекращает свое действие, и Цена настоящего договора будет составлять _____ (_____) **рублей.**

Денежные средства по договору вносятся после регистрации договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по УР.

3.2. Долевик обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «БАНК ДОМ.РФ (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Долевика (далее-Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего: Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «БАНК ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона 8-800-775-8686.

Депонент: _____.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадрат».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

3.3. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:

- сумма в размере _____ (_____) **рублей** вносится Долевику за счет собственных средств в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

- сумма в размере _____ (_____) **рублей** вносится Долевику за счет кредитных средств **в срок до** _____.

Срок условного депонирования: по 30.06.2022 включительно.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «**Оплата по Дог. № _____ участия в долевом строительстве от _____ за жилое помещение строительный № _____, НДС не облагается.**»

Долевик не имеет права осуществлять любые платежи по договору до даты государственной регистрации настоящего договора. В случае оплаты Долевику цены договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Долевик возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Долевика, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены договора на счет эскроу Застройщик вправе направить в Эскроу-агент на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Долевику, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Долевику, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основания для перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Долевику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Долевика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4. Обязанности сторон

4.1. Застройщика:

4.1.1. Обеспечить строительство и ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до 31.12.2021. Датой ввода дома в эксплуатацию является дата получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию в соответствии с законодательством.

4.1.2. В срок до 30.04.2022 обеспечить передачу Долевику по передаточному акту объекта долевого строительства.

4.1.3. Обеспечить изготовление технического паспорта на дом.

4.2. Долевика:

4.2.1. Внести на счет Застройщика денежные средства (оплатить цену договора) в соответствии с п.п. 3.1. - 3.3. настоящего договора.

4.2.2. Не вмешиваться в ход строительства и хозяйственную деятельность Застройщика.

4.2.3. Принять от Застройщика в собственность объект долевого строительства.

4.2.4. В течение семи дней со дня получения извещения от Застройщика о необходимости принять объект долевого строительства приступить к принятию объекта долевого строительства и в течение 14 дней завершить приемку. В случае обнаружения недостатков или несоответствия объекта долевого строительства договору, Долевик вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей. В случае уклонения Долевика от приемки объекта долевого строительства Застройщик по истечении одной недели со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Долевику, вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Долевику 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 долевого строительства сообщения о необходимости принять объект долевого участия в строительстве либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.2.5. Самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на объект долевого строительства.

4.2.6. До подписания передаточного акта объекта долевого строительства участвовать в общем собрании долевиков по принятию решения о форме управления построенного многоквартирного дома, заключить договор на оказание услуг по содержанию дома, пройти инструктаж по правилам пользования газовыми приборами и оборудованием.

4.2.7. С даты передачи объекта долевого строительства по передаточному акту нести эксплуатационные затраты пропорционально своей доле помещений в доме. При переуступке прав по настоящему договору третьему лицу указанная обязанность переходит к новому Долевику.

4.2.8. Нести ответственность за сохранность обозначенных помещений с момента подписания передаточного акта объекта долевого строительства Долевику.

5. Ответственность сторон

5.1. При исполнении настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее «Закон», и другими действующими законодательными актами.

5.2. Уступка Долевику прав требований по договору возможна только с согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством РФ. Ответственность за неблагоприятные последствия не включения п.п. 4.2.6, 4.2.7. в договоры уступки права несет сторона, нарушившая это условие.

- 5.3.** Долевик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- 5.4.** При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются (землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы сторон), стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи объекта. Если стороны не пришли к приемлемому решению, договор расторгается.
- 5.5.** В случае внесения изменений в планировочные решения и несущие конструкции помещений без согласования с Застройщиком ответственность за возникновение неблагоприятных последствий несет Долевик.
- 5.6.** Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в установленном порядке и действует до момента исполнения сторонами обязательств по настоящему договору.
- 5.7.** В случае, если Долевик без уважительной причины уклоняется от регистрации договора участия в долевом строительстве в течение 7 дней с даты подписания, Застройщик вправе отказаться от заключения договора (государственной регистрации).

6. Дополнительные условия

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается равным пяти годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается равным трем годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

Долевик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие его ремонта, проведенного самим Долеви́ком или привлеченными им третьими лицами.

6.2. Застройщик вправе без предварительного согласования с Долеви́ком внести в многоквартирный дом или объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в настоящем договоре и проектной декларации, на эквивалентные по качеству и цене строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства многоквартирный дом и объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации и соответствовать назначению использования.

6.3. Долевик предоставляет Застройщику согласие на межевание и раздел или объединение земельного участка с кадастровым номером № 18:26:032032:20 с другими участками, для формирования новых земельных участков, в целях осуществления их землепользования и эксплуатации по усмотрению Застройщика.

6.4. Перечень устанавливаемого оборудования и выполняемых отделочных работ в квартире определяется Приложением № 1 к настоящему договору.

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Долеви́ком обязанностей, предусмотренных п.4.2.1. и 5.2. настоящего договора, Застройщик вправе удерживать объект долевого строительства до надлежащего исполнения Долеви́ком своих обязанностей.

6.6. Если Долевик после подписания передаточного акта объекта долевого строительства произведет переустройство (перепланировку) без согласования с Застройщиком и/или проектировщиком, Застройщик и/или проектировщик не несут ответственность за какие-либо негативные последствия, вызванные таким переустройством (перепланировкой).

6.7. Подписывая настоящий договор, Долевик подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией Застройщика, размещенной на сайте наш.дом.рф.

6.8. С подписанием настоящего договора и в целях заключения договора участия в долевом строительстве Долевик дает свое согласие на обработку персональных данных, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

6.9. Долевик обязан в течение 10 дней письмом с уведомлением информировать Застройщика об изменении места жительства (места нахождения), паспортных и других персональных данных. В случае неисполнения указанной обязанности риск неблагоприятных последствий несет Долевик.

6.10. При возникновении споров и разногласий стороны обязуются разрешать их путем переговоров, а при недостижении согласия спор передается на рассмотрение в суд.

6.11. Договор участия в долевом строительстве составляется в 3-х экземплярах: один выдается Застройщику, второй – Долевику, третий – хранится в регистрирующем органе.

7. Юридические адреса и реквизиты

7.1 ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квадрат»

426033, г. Ижевск, ул. Нижняя, 14

ИНН 1831189068, КПП 183101001

р/с 40702810801000006213 в Филиале «Нижегородский» АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810300000000821, БИК 042202821

т. (3412) 57-29-09

_____ Тетерлев Егор Сергеевич

м.п.

7.2. ДОЛЕВИК

_____ г.р., ИНН _____, паспорт _____, выдан _____

зарегистрирован: _____

т. _____
