

ДОГОВОР
об участии в долевом строительстве жилья

г. Пенза

«___» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доступное Жилье», именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Генерального директора **Фадеева Василия Васильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства **Фамилия Имя Отчество**, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт РФ: _____ серия и номер выдан _____ от _____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____, именуемый в дальнейшем Долевик, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить **5 этажный двухсекционный жилой дом (стр. №9)**, расположенный по адресу: г.Пенза. ул.Зеленодольская, со следующими характеристиками:

- количество этажей - 6,
- материал наружных стен и каркаса объекта - сборные керамзитобетонные панели по серии 125,
- материал поэтажных перекрытий - сборные железобетонные,
- материал внутренних перегородок - пазогребневые плиты,
- класс энергоэффективности - С+ (нормальный),
- класс сейсмостойкости - до 6 баллов (СП 14.13330.2011и ОСР-97) в соответствии с СП 14.13330.2014,
- адрес земельного участка (строительный адрес) - г.Пенза, ул. Зеленодольская,
- кадастровый номер земельного участка - 58:29:3001006:1095,
- общая площадь земельного участка - 3987,0 кв.м.,

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного объекта в эксплуатацию передать Долевику, объект долевого строительства со следующими характеристиками:

- объект долевого строительства - жилое помещение, **квартира № ___**,
- этаж - _____,
- количество комнат - _____,
- общая площадь - _____ кв.м.,
- площадь без учета лоджии - _____ кв.м.,
- жилая площадь - _____ кв.м.,
- площадь кухни - _____ кв.м.,
- площадь коридора - _____ кв.м.,
- площадь санузла - _____ кв.м.,
- площадь лоджии - _____ кв.м.

Разрешение на строительство № 58-29-082-2019 выдано Администрацией города Пензы от 06.11.2019 года. Земельный участок под строительство принадлежит на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 02.04.2012г., регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области № 58:29:3001006:1095-58/059/2019-1 от 29.04.2019 г.

1.2. Застройщик гарантирует Долевику, что данная квартира не продана, не подарена, в споре и под арестом не состоит.

1.3. Площадь квартиры, указанная в п.1.1. может быть уточнена по данным обмера ФГУП «Ростехинвентаризация» – органа (организации) или иного лица, владеющего необходимыми допусками, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляет кадастровую деятельность или функции по техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества. В случае изменения площади квартиры ее стоимость остается неизменной.

1.4. Квартира будет передаваться без чистовой отделки. В квартире будут установлены:

- входная дверь с установкой фурнитуры;
- пластиковые окна и балконные двери - ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- остекление лоджии - панорамное остекление ПВХ с однокамерным стеклопакетом;
- устройство полусухой стяжки в помещении, сан.узлах и на лоджии;
- система отопления: поквартирная разводка трубопроводов по стенам с установкой алюминиевых радиаторов отопления;
- водоснабжение: сантехническая подводка полипропиленовыми трубами стояков водоснабжения без разводки трубопроводов;
- водоотведение: канализационные стояки с выпуском;
- поквартирная электроразводка без установки розеток, выключателей и патронов;
- счетчики: газовый, электрический, ХВС;
- газовая плита;
- электрический накопительный водонагреватель;
- поэтажная разводка до щитков в МОП к сети интернет, телефонизации.

1.5. В стоимость квартиры не входит установка домофона к подъездной двери жилого дома, подключение к которому устанавливается собственниками помещений после сдачи дома в эксплуатацию.

1.6. Долевик после регистрации права собственности на квартиру, указанную в п.1.1 настоящего Договора, приобретает право собственности на часть подвального помещения, а также пропорционально своей доле в общем имуществе жилого дома, на земельный участок, на котором располагается жилой дом, на инженерные сети, проложенные на этом участке, относящиеся к жилому дому.

1.7. План передаваемой квартиры указан в приложении к настоящему договору.

2. Цена и порядок расчётов

2.1. Общая стоимость квартиры будет составлять _____ (прописью) рублей и подлежит уплате денежными средствами в безналичной форме. В цену договора входит: денежные средства на возмещение затрат на строительство, денежные средства за выполнение функций Заказчика-Застройщика в размере 15% от цены договора и разница между затратами на строительство и суммой, полученной от участников долевого строительства, которая остается у Застройщика.

2.2. На момент заключения настоящего договора стоимость квартиры фиксируется и изменению не подлежит. Стоимость квартиры может быть изменена при нарушении Долевином своих обязательств по срокам оплаты.

3. Обязательства сторон.

3.1. Застройщик принимает на себя и выполняет все функции заказчика по строительству объекта, указанного в п.1.1. настоящего договора и всех инженерных коммуникаций к нему. Обеспечивает ведение технического надзора за строительством, заключение договоров с подрядной организацией, приемку законченного строительством жилого дома.

3.2. Оплата Цены договора Участником долевого строительства производится путем внесения Депонируемой суммы на Счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент), адрес электронной почты Банка: Escrow_Sberbank@sberbank.ru), телефон: (8-800-200-57-03), местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, почтовый адрес: 440000 г. Пенза, ул. Суворова, д.81, Пензенское отделение №8624 ПАО «Сбербанк России», реквизиты: к/с 30101810000000000635 в РКЦ ГУ ЦБ РФ г. Пензы, БИК 045655635, в следующем порядке:

- в размере _____ (прописью) рублей за счет собственных средств в срок до _____ года, но не ранее даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования, а именно не позднее 01 июля 2021 года.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

3.3. Срок ввода в эксплуатацию жилого дома - июнь 2021 года. Квартира должна быть передана Долевику не позднее июля 2021 года по акту приема-передачи. Застройщик вправе передать квартиру досрочно.

3.4. Расходы по оформлению и регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области настоящего договора, права собственности на квартиру после подписания акта приема-передачи квартиры, а также коммунальные платежи после ввода дома в эксплуатацию несет Долевик.

3.5. Застройщик обязуется устранить за свой счет скрытые дефекты, обнаруженные в период гарантийного срока эксплуатации объекта и его отдельных жилых помещений, которые образовались по вине Застройщика в результате недостатков строительства и существенно влияют на потребительские свойства. Гарантийный срок составляет пять лет после сдачи жилого дома в эксплуатацию на общестроительные работы, 3 года на инженерные сети.

4. Ответственность сторон.

4.1. Стороны несут ответственность за нарушение положений настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить (развертывание военных действий, забастовки, стихийные бедствия и т.п.), стороны освобождаются от ответственности за невыполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют непредвиденные обстоятельства, обязана в 5-ти дневный срок письменно известить другую сторону о наступлении таких обстоятельств.

4.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные в п.2.1 и 3.2 Договора, на открытый в уполномоченном банке Счет эскроу № _____, открытый в ПАО «Сбербанк России», местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, почтовый адрес: г. Пенза, ул. Суворова, д.81, Пензенское отделение №8624 ПАО «Сбербанк России», реквизиты: к/с 30101810000000000635 в РКЦ ГУ ЦБ РФ г. Пензы, БИК 045655635.

5. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

5.1. С момента государственной регистрации настоящего договора исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Долевику обеспечивается залогом.

5.2. С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

5.3. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

6. Прочие условия

6.1. Риск случайной гибели или повреждения объекта до передачи ее Участникам лежит на Застройщике.

6.2. По всем вопросам, не нашедшим своего разрешения в настоящем договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

6.3. Любые соглашения сторон по изменению, дополнению условий настоящего договора имеют юридическую силу в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами договора или их уполномоченными представителями.

6.4. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пензенской области и действует до полного исполнения обязательств сторонами.

6.5. Споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору разрешаются путем переговоров. При не достижении согласия по спорным вопросам каждая из сторон вправе обратиться в государственный суд или в Первый Арбитражный третейский Суд (г.Москва, Автозаводская, 23 к.15, адрес судебного участка: г.Пенза, ул.Володарского, д.20) в соответствии с регламентом суда. Решение суда обязательно для Сторон настоящего Договора.

6.6. В случае расторжения Договора по любым основаниям при условии оплаты Долевику денежной суммы, указанной в п. 3.2. Договора, Застройщик должен вернуть оплаченную Долевику сумму за вычетом неустоек по заявлению Долевика на указанные им реквизиты.

6.7. Подписывая настоящий договор, Долевик дает свое согласие на осуществление ООО «Специализированный застройщик Доступное Жилье» обработки (сбора, систематизации, накопления, использования, хранения, обновления, изменения, распространения, обезличивания, блокирования и уничтожения) его персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес прописки, адрес проживания, серия и номер паспорта, кем выдан и дата выдачи паспорта, место рождения, дата рождения, номер телефона), в том числе автоматизированной. Сообщенные Долевику в связи с заключением (исполнением) настоящего договора персональные данные подлежат обработке Застройщиком с целью заключения, изменения, расторжения, исполнения настоящего договора. Застройщик вправе осуществлять с персональными данными Долевика все действия, предусмотренные п. 3 ст.3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» (в ред. Федеральных законов от 25.11.2009 № 266-ФЗ, от 27.12.2009 № 363-ФЗ, от 28.06.2010 № 123-ФЗ, от 27.07.2010 № 227-ФЗ, от 29.11.2010 № 313-ФЗ, от 23.12.2010 № 359-ФЗ, от 04.06.2011 № 123-ФЗ, от 25.07.2011 № 261-ФЗ).

6.8. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, 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 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 РФ".

6.9. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон и один для Управления Росреестра по Пензенской области.

Реквизиты сторон.

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Доступное Жилье»**, адрес: 442716, Пензенская область, Бессоновский район, с. Чемодановка, ул. Фабричная, 17-20, тел. 54-06-31, ИНН 5809127480, КПП 580901001, ОГРН 1075809002257, Р/с 40702810448000009153 открытый в ПЕНЗЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8624 ПАО СБЕРБАНК, БИК 045655635 к/с 30101810000000000635

Долевик: **Фамилия Имя Отчество**, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт РФ: серия и номер выдан _____ от _____ г., код подразделения _____, адрес регистрации: _____.

Ген. директор
ООО " Специализированный застройщик
Доступное Жилье"

Долевик

_____ Фадеев В.В.

_____ Ф.И.О.