

ДОГОВОР № Б - о долевом участии в строительстве жилья

Улан-Удэ

« ____ » _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙ ГАРАНТ», в лице Директора Зодбоева Александра Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин (ка) ФИО, дата рождения:, место рождения:, паспорт: выдан, код подразделения:, адрес регистрации:, именуемый в дальнейшем "**Дольщик**", с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

Застройщик осуществляет строительство объекта «**Реконструкция жилого квартала по ул.Бабушкина. 1 очередь строительства. 12-15 этажный жилой дом.**», на основании Разрешения на строительство №04-302000-13-2021 от 19.03.2021г., Кадастровый номер земельного участка 03:24:033507:785, а «Дольщик» финансирует строительство части этого жилого дома, в объеме одной 1-комнатной квартиры № () – номер строительный, на -ом этаже, общей проектной площадью ориентировочно кв.м.

2. Сумма договора, платежи и расчеты.

2.1. Стоимость долевого участия в строительстве по настоящему договору определяется фиксированной договорной ценой () рублей за 1 кв.м. составляет на момент заключения договора сумму в размере -----рублей (далее- Цена Договора)

2.2. Оплата Дольщиком Цены Договора производится путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Промсвязьбанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от _____ (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22., адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, номер телефона 8(495) 787-33-33

Номер счета эскроу: _____

Депонент:

Бенефициар: ООО СЗ «СТРОЙ ГАРАНТ»

Срок условного депонирования до 30 апреля 2025г.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 7 (семи) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы - 000 (один миллион тысяч) рублей.

2.2.1. Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, оплачивается Дольщиком за счет собственных средств.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности «Застройщика»

3.1.1. В соответствии с утвержденной проектной документацией осуществляет строительство объекта «**Реконструкция жилого квартала по ул.Бабушкина. 1 очередь строительства. 12-15 этажный жилой дом.**» Кадастровый номер земельного участка 03:24:033507:785.

3.1.2. Строительство жилого дома осуществляется **без чистовой отделки и установки инженерного оборудования.**

Проектной документацией на строительство вышеуказанного жилого дома **предусмотрены:**

- установка оконных блоков из ПВХ, входной двери в помещение, счетчика учета тепла, радиаторов отопления;

- установка счетчиков учета расхода горячей и холодной воды, выдача пожарных извещателей, шлангов пожаротушения;

- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации и отопления, разводка электропроводки до электрощитовой.

не предусмотрены:

- чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных изделий под окраску и оклейку обоями, оклейка стен и потолков, стяжка и устройство полов, штукатурка и окраска оконных и дверных откосов, установка пластиковых подоконников и внутренних межкомнатных дверей;

- установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в том числе трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и канализации, пожарной сигнализации, розеток, выключателей, патронов, электроплит.

3.1.3. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Если проект строительства предусматривает строительство нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости внесение изменений в проектную декларацию о введенном в эксплуатацию объекте не требуется.

3.1.4. Ориентировочный срок ввода жилого дома в эксплуатацию – 4 квартал 2024г. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства. Срок передачи квартиры Дольщику – в течение трех месяцев после ввода дома в эксплуатацию.

3.1.5. Застройщик после ввода жилого дома в эксплуатацию передает Дольщику по акту приема-передачи квартиру со следующими проектными характеристиками:

Адрес (строительный)	№ квартиры (строительный)	Общая площадь по проекту, кв.м.	Количество комнат	Этаж
г.Улан-Удэ, ул.Бабушкина			1	

3.1.6. Фактическая площадь квартиры уточняется по данным обмера специализированных организаций.

3.1.7. В случае увеличения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированных организаций, против проектной площади, но не более пяти процентов от ориентировочной площади квартиры, указанной в п. 1 настоящего Договора, Дольщик производит оплату дополнительной площади квартиры исходя из средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по настоящему договору.

В случае уменьшения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированных организаций, против проектной площади, но не более пяти процентов от ориентировочной площади квартиры, указанной в п. 1 настоящего Договора, Застройщик возвращает Дольщику стоимость недополученной площади квартиры исходя из средней стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по настоящему договору.

3.1.8. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

До заключения договора управления многоквартирным домом между Дольщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.9. Застройщик устанавливает гарантийный срок на квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования – пять лет с момента передачи ее Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры – три года со дня подписания первого передаточного акта.

3.1.10. В течение трех месяцев после ввода жилого дома в эксплуатацию и полного объема осуществления Дольщиком финансирования строительства в соответствии с разделом 2 настоящего договора Застройщик передает объект долевого строительства и документы, необходимые для оформления права собственности. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный срок, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства

участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства».

3.1.11. Сообщение о завершении строительства объекта долевого участия в строительстве и готовности объекта долевого строительства к передаче, о необходимости принятия объекта долевого строительства, и иные, направляются Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

3.1.12. Исполнение обязательств «Застройщика» по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается в соответствии со ст.23.2 Закона № 214-ФЗ - за счет обязательных отчислений (взносов) «Застройщика», привлекающих денежные средства участников долевого строительства, в компенсационный фонд долевого строительства созданного в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

3.2. Обязанности "Дольщика"

3.2.1. Своевременно и в полном объеме осуществлять финансирование строительства вышеуказанного дома в пределах долевого участия в соответствии с Разделом 2 настоящего договора. При наличии задолженности Дольщика за подлежащий передаче объект Застройщик после ввода объекта в эксплуатацию вправе не передавать объект долевого участия до полного исполнения дольщиком своих обязательств по договору. В случае просрочки внесения платежей, указанных в Разделе 2, в течение более чем два месяца, Застройщик имеет право расторгнуть договор о долевом участии в строительстве жилья в одностороннем порядке.

3.2.2. Принять по акту приема-передачи квартиру, являющуюся предметом настоящего договора и соответствующую условиям п. 3.1.2.

3.2.3. С момента принятия от Застройщика квартиры по акту приема передачи, независимо от факта проживания и оформления квартиры в собственность, оплачивать все расходы по содержанию квартиры (коммунальные услуги, другие эксплуатационные расходы).

3.2.4. За свой счет оплатить расходы, связанные с оформлением прав собственности на вышеуказанную квартиру, а именно: регистрацию права собственности в Управлении Федеральной регистрационной службы по Республике Бурятия.

3.2.5. Не вправе изменять системы отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и электроснабжения. Любые работы осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

3.2.6. Дольщик вправе до подписания акта приема-передачи переуступить свои права на полностью (100%) оплаченные квартиры или одновременно с переводом долга на третье лицо при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего договора.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае нарушения предусмотренных договором сроков оплаты цены договора «Дольщик» уплачивает «Застройщику» штрафную неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки. Обязательства по оплате считаются надлежащим образом исполненными в момент фактического зачисления денежных средств на счет или в кассу «Застройщика».

4.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства «Застройщик» уплачивает «Дольщику» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

4.3. При расторжении договора по инициативе «Дольщика» в одностороннем порядке, «Застройщик» обязан вернуть «Дольщику» денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет цены договора, в течение двадцати дней со дня расторжения договора.

4.4. При расторжении договора по инициативе «Дольщика» в судебном порядке, «Застройщик» обязан вернуть «Дольщику» денежные средства, уплаченные «Дольщиком» в счет цены договора, в течение десяти дней со дня расторжения договора.

4.5. «Дольщик» вправе предъявить требования к «Застройщику» в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Споры или разногласия, возникшие между сторонами по настоящему договору, разрешаются путем переговоров.

5.2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, споры подлежат разрешению в суде в установленном законом порядке.

6. Порядок изменения и дополнения договора

6.1. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме.

6.2. Расторжение договора производится по соглашению сторон, либо в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7. Срок договора

7.1. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия и действует до момента передачи квартиры Дольщику.

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить всеми разумными мерами. К событиям непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказывать влияние и за возникновение которых не несут ответственности, например: землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению предмета настоящего договора.

8.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств, сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме, телеграммой или факсом.

9. Прочие условия

9.1. Если в период гарантийной эксплуатации в соответствии с Гражданским кодексом обнаружатся недостатки, не позволяющие продолжить нормальную эксплуатацию квартиры, гарантийный срок продлевается до их устранения. Наличие недостатков и срок их устранения фиксируется в двустороннем акте Застройщика и Дольщика.

9.2. В состав общего имущества, находящегося в общей долевой собственности, входят - помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, лифтовые шахты, венткамеры, электрощитовые, коридоры, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы, вестибюль, чердаки, наружные и внутренние сети водопровода, канализации, электро- и теплоснабжения, земельный участок, на котором находится жилой дом с элементами озеленения и благоустройства.

9.3. Установленное в здании оператором связи оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью оператора связи и плата за его размещение в здании с Дольщиков взиматься не будет

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, применяются нормы законодательства Российской Федерации.

9.5. «Дольщик» дает свое согласие на обработку персональных данных Застройщиком и передачу их эскроу-агенту. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Дольщиком.

9.6. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Застройщика, второй - у Дольщика, третий – у регистрирующего органа.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи сторон:

10.1. «Застройщик»: ООО СЗ «СТРОЙГАРАНТ»

670000, г.Улан-Удэ, ул.Бау Ямпилова, д.14, этаж 3, офис 2, тел. 8-(301-2) 42-56-70, т/ф 42-50-16, ОГРН 1200300014287, ИНН 0326583358, КПП 032601001, БИК 045004816, Р/с 40702810304000077143 в Сибирском филиале ПАО «Промсвязьбанк» г.Новосибирск, К/с 30101810500000000816

Директор

ООО СЗ «СТРОЙГАРАНТ»

Зодбоев А.А.

10.2. «Дольщик»:

ПРИЛОЖЕНИЕ

Объект «Реконструкция жилого квартала по ул.Бабушкина. 1 очередь строительства. 12-15 этажный жилой дом.» Кадастровый номер земельного участка 03:24:033507:785 имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный жилой дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	6-14 этажей
Общая площадь	22367,76
Материал наружных стен	Монолитные ж/б, облицовочный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные ж/б
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	8

Квартира имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Этаж	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Площадь балкона, кв.м.	

__ этаж, расположение на этаже:

Планировка квартиры:

«Застройщик»:

Директор

ООО СЗ «СТРОЙГАРАНТ»

Зодбоев А.А.

«Дольщик»:
