

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г.Бердск

« » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Квартал-С» (сокращенное наименование - ООО «Квартал-С»), место нахождения: Новосибирская область, г. Бердск, ИНН 5445019862, ОГРН 11554760801639, в лице Директора Белова Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина Российской Федерации, серия: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник» с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется, в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, выполнить **строительство многоквартирного многоэтажного дома №3 (стр.) по ул. Кутузова в городе Бердске**, количество этажей - 17, общая площадь - 8953 кв. м., количество квартир - 111 шт., количество парковочных мест на придомовой территории – 41 шт., материал наружных стен и каркаса - со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки), материал перекрытий – сборно-монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - А +, сейсмостойкость - 6 баллов, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:32:010496:58, площадью 3690 кв. м., по адресу: г. Новосибирская область, г.Бердск, ул. Кутузова, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, передать **Участнику в собственность** следующее **жилое помещение**, являющееся объектом долевого строительства:

Объектом долевого строительства - является квартира № \_\_\_\_\_, расположенная в подъезде \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже, состоящая из: \_\_\_\_\_ -х комнат, общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., в том числе: жилая комната \_\_\_\_\_ кв. м.; жилая комната \_\_\_\_\_ кв. м.; жилая комната \_\_\_\_\_ кв. м.; кухня \_\_\_\_\_ кв. м.; санузел \_\_\_\_\_ кв. м.; санузел кв. м.; прихожая \_\_\_\_\_ кв. м.; коридор \_\_\_\_\_ кв. м.; лоджия \_\_\_\_\_ кв. м.; балкон \_\_\_\_\_ кв. м.

1.2. **Участник** ознакомлен с расположением и планировкой **Жилого помещения**, а также основными характеристиками многоквартирного дома (Объекта). Размер общей площади и общей – приведенной площади **Объекта долевого строительства** уточняется по данным технической инвентаризации.

1.3. Изменение общей площади и (или) общей – приведенной площади **Жилого помещения** (в сторону увеличения или уменьшения) в пределах пяти процентов не является нарушением условий Договор. Изменение общей площади и (или) общей – приведенной площади **Жилого помещения** больше чем на пять процентов является основанием для заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием изменений площади, цены, порядка расчетов.

1.4. По настоящему **Договору Участник** обязуется принять **Жилое помещение** и уплатить обусловленную **Договором** цену.

1.5. Земельный участок, на котором **Застройщик** осуществляет строительство Объекта, принадлежит ему на праве аренды, на основании: Договора аренды от 06.02.2020 г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с № 54:32:010496:58-54/004/2020-2 от 18.02.2020 г.

1.6. Проектная декларация, опубликована Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [www.kwartals.ru](http://www.kwartals.ru).

1.7. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от «14» марта 2019г. № 2001/45 , выданного Министерством строительства Новосибирской области.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. **Застройщик обязуется:**

2.1.1. Осуществить строительство **Объекта** в соответствии с проектной документацией и получить разрешение на ввод **Объекта** в эксплуатацию в следующие сроки: 1 квартал 2022 года.

2.1.2. После получения **Застройщиком** в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, **Застройщик** обязан по истечению 6 (шести) месяцев передать Жилое помещение **Участнику** по акту приема-передачи (далее **Акт**). **Застройщик** не менее, чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока передачи Жилого помещения, либо до наступления такого срока в соответствии с п. 2.2.3 Договора, обязан направить **Участнику** сообщение о завершении строительства объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупредить **Участника** о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия **Участника**, предусмотренных действующим

законодательством РФ и настоящим Договором. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении, по указанному **Участником** почтовому адресу в разделе 7 договора или вручено **Участнику** лично под расписку.

2.1.3. Срок гарантии на **Объект долевого строительства**, согласно действующему на момент заключения настоящего договора законодательству, составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок исчисляется с даты передачи объекта долевого строительства.

2.1.4. Передать **Участнику Жилое помещение** по **Акту** с выполнением следующих работ по проекту:

- установка оконных блоков ПВХ;
- остекление лоджий;
- установка входных дверей в квартиру (строительная);
- покрытие полов – стяжка из цементно-песчанного раствора;
- стены - подготовка поверхностей под отделку (шпатлевка), кроме стен сан. узлов;
- потолки – шпатлевка;
- внутриквартирная разводка холодного и горячего водоснабжения и водоотведения с установкой приборов учета, без установки сантехники;
- установка приборов отопления;
- ввод электроэнергии выполнен с электрической разводкой по квартире, без установки и без подключения оконечных устройств.

Остальную отделку **Жилого помещения Участник** осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе приобретение и установка сантехнического оборудования и электроплиты. **Участник** осуществляет отделку помещения в строгом соответствии с проектной и рабочей документацией, в том числе, в части использования строительных материалов. В случае отступления от проектных решений, **Участник** обязуется согласовать вносимые изменения в уполномоченных органах в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.1.5. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта** или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

2.2. **Застройщик вправе:**

2.2.1. Без согласования с **Участником** привлекать к строительству **Объекта** других лиц.

2.2.2. По согласованию с **Участником** передать свои права и обязанности по настоящему **Договору** третьим лицам.

2.2.3. Досрочно исполнить обязательства по передаче жилого помещения **Участнику** по **Акту**, но не ранее даты получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию.

2.3. **Участник обязуется:**

2.3.1. Уплатить обусловленную **Договором** цену в порядке и сроки, предусмотренные настоящим **Договором**.

2.3.2. Приступить к принятию и принять **Жилое помещение** по **Акту** в течение 7 (семи) дней со дня получения предусмотренного п. 2.1.2 **Договора** сообщения **Застройщика**.

2.3.3. Одновременно с подписанием акта приема-передачи заключить с организацией, принявшей от **Застройщика** многоэтажный многоквартирный жилой дом на обслуживание (до выбора собственниками помещений многоэтажного многоквартирного жилого дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления многоэтажным многоквартирным жилым домом), договор на техническое обслуживание многоэтажного многоквартирного жилого дома и управление общим имуществом многоэтажного многоквартирного жилого дома.

Нести расходы по содержанию Помещения и многоэтажного многоквартирного жилого дома в своей части (каковая определяется по нормам Жилищного кодекса РФ), в том числе расходы по коммунальным платежам с момента подписания акта приема-передачи Помещения, или с момента составления одностороннего акта приема-передачи **Застройщиком**, вне зависимости от наличия или отсутствия у **Участника** зарегистрированного права собственности на Помещение. Расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам начисляются **Участнику** эксплуатирующей организацией (ТСЖ/управляющей компанией или др.) в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

В случае, если с момента приемки Помещения **Участником** по акту приема-передачи до момента оформления права собственности **Участника** на Помещение оплату услуг, предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта, осуществлял **Застройщик**, **Участник** обязан компенсировать **Застройщику** указанные расходы в объеме счетов, выставляемых **Застройщику** эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в многоэтажно многоквартирном жилом доме.

2.3.4. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания настоящего **Договора**, передать **Договор** для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности, в части объекта долевого участия, в полном объеме несет **Участник** (в т.ч. кадастровые работы).

2.3.5. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания **Соглашения об уступке прав требований** по настоящему **Договору** (далее – **Соглашение**), передать **Соглашение** для регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы, связанные с государственной регистрацией **Соглашения** в полном объеме несет **Участник** и (или) Правопреемник **Участника** по их взаимной договоренности.

2.3.6. В целях сохранения единства проектного решения **Объекта**, до момента регистрации своего права собственности на **Жилое помещение**, не производить изменений фасадов и внутренней проектной планировки **Объекта**, изменений окраски, формы и материала окон и лоджий, не производить, без письменного согласования с **Застройщиком**, установку систем кондиционирования и прочих приборов и систем на фасадах **Объекта**.

2.3.7. Компенсировать затраты **Застройщика** по эксплуатационным и иным расходам пропорционально размеру общей площади Жилого помещения за период с момента передачи Жилого помещения по **Акту** или иного документа о передаче, свидетельствующем о начале фактического использования помещения **Участником**, до момента выбора способа управления многоквартирным жилым домом (Объект) в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.4. **Участник вправе:**

2.4.1. Уступить право требований по настоящему **Договору**, после полной оплаты всех оговоренных настоящим **Договором** платежей, при условии согласования с **Застройщиком**.

2.4.2. В случае неполной оплаты по настоящему **Договору**, с согласия **Застройщика** уступка прав требований допускается и с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

2.4.3. В случае, если передаваемое по **Акту Жилое помещение** не соответствует условиям п. 2.1.4 **Договора**, **Участник** вправе потребовать от **Застройщика**:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены **Договора**.

2.4.4. В предусмотренном п. 2.4.3 **Договора** случае, **Участник** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указываются выявленные несоответствия условиям п. 2.1.4 **Договора**.

2.5. **Участник не вправе:**

2.5.1. Выполнять перепроектирование, переустройство и перепланировку до передачи **Жилого помещения** по **Акту** и регистрации своего права собственности на него.

2.6. Настоящий **Договор**, разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта**, двусторонний акт приема-передачи **Жилого помещения (Акт)** и документы, подтверждающие полную оплату **Участником** всех платежей по **Договору**, являются основанием для последующей регистрации последним своего права собственности на **Жилое помещение** в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрация права собственности на **Жилое помещение** осуществляется **Участником** самостоятельно и за свой счет.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ.

3.1. Цена **Договора**, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником**, определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства и общей приведенной площади объекта долевого строительства по настоящему **Договору** (из расчета стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** и составляет -

Цена **Договора** изменению не подлежит на весь срок действия **Договора**, за исключением случая, предусмотренного п. 3.3 настоящего договора.

3.2. Оплата Цены договора производится Участником, с использованием кредитных средств, представляемых последнему Кредитором, согласно Кредитного договора, заключенного Кредитором с Участником, путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет **НОМЕР ЭСКРОУ СЧЕТА № \_\_\_\_\_**, открываемый в уполномоченном банке (эскроу- агент) Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес места нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: (3452)-592-447, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с **частью 6** статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.2.1. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.2.2. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в **пункте 5.2 статьи 7** Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном **частями 3 и 4 статьи 9** Федерального закона №214 –ФЗ.

3.2.3. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих

государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику, либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.2.4. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ Права требования считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации прав требования, а в последствии и сам Объект долевого участия с момента регистрации права собственности Участника долевого строительства на него.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.3. В случае уточнения площади объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации в сторону увеличения или уменьшения Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении цены настоящего Договора и условий расчетов между Сторонами, за исключением случаев, предусмотренных п. 1.3. настоящего Договора.

3.4. В случае, если по окончании строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора, в распоряжении *Застройщика* останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия *Застройщика*), таковые считаются вознаграждением *Застройщика*.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения *Участником* п. 2.3.6 Договора, *Застройщик* вправе потребовать от *Участника* устранения выявленных нарушений, либо возмещения в полном объеме причиненных убытков. Кроме того, *Застройщик* вправе потребовать от *Участника* уплаты штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

4.3. *Стороны* освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе: военные действия, эпидемии, блокады, гражданские волнения, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 месяцев, то каждая из *Сторон* будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору. В этом случае ни одна из *Сторон* не будет иметь право на возмещение другой *Стороной* возможных убытков. *Сторона*, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 5 дней, известить другую *Сторону* о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, *Сторона* лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

4.4. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего договора, разрешаются *Сторонами* путем переговоров, а при не достижении согласия, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством.

#### 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны *Сторонами*, либо их уполномоченными представителями. *Стороны* вправе расторгнуть договор в случаях и порядке, предусмотренном законодательством.

5.2. *Участник* вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

5.3.1. Неисполнения *Застройщиком* обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи объекта долевого строительства на два месяца;

5.3.2. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

5.4. *Участник* вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:

5.4.1. Существенного изменения проектной документации *Объекта*. Существенным признается изменение общей площади *Жилого помещения* более чем на 5 %.

#### 6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. **Договор** подлежит государственной регистрации и действует с момента государственной регистрации до исполнения **Сторонами** взятых на себя обязательств. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет **Участник**.

6.2. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. В случае изменения у какой-либо из **Сторон** юридического адреса, фактического адреса, названия, банковских реквизитов, контактных телефонов и прочего, **Сторона** обязана в течение 5 (пяти) дней письменно известить об этом другую **Сторону**.

6.5. **Участник** дает свое согласие **Застройщику** на образование земельных участков путем их раздела, объединения, перераспределения или выдела.

6.6. Такие понятия, применяемые в настоящем договоре как «Жилое помещение» и «Объект долевого строительства» принимаются Сторонами как тождественные.

6.7. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – для Застройщика, два – для Участника долевого строительства (один из которых после подписания Сторонами и государственной регистрации предоставляется в Банк), один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области. Все экземпляры идентичны по своему содержанию и имеют равную юридическую силу.

## 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Квартал-С»**

633011, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Комсомольская, д. 6б, тел.(383 41)3-11-26

ИНН 5445019862, ОГРН 11554760801639, КПП 544501001, р/с 40702810244050049685 Сибирский банк

ПАО Сбербанк, БИК 045004641, К/с 30101810500000000641

Участник:

Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, зарегистрирован (а) по  
адресу: \_\_\_\_\_, контактный телефон: \_\_\_\_\_.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор ООО «Квартал-С»

Участник:

\_\_\_\_\_ Белов П.В.

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )