

**ДОГОВОР № \_\_М-БН**  
участия в долевом строительстве

г. Владимир

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Керамист»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Перцовой Елены Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, при

совместном упоминании – «Стороны», на основании Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о долевом строительстве объекта **«Многоквартирный жилой дом с паркингом» по адресу: Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, ул. Большая Нижегородская, в районе д. 12** (далее именуемого - «Объект») на земельном участке с кадастровым номером № 33:22:032055:79.

**1. Предмет Договора.**

1.1. Дольщик участвует в долевом строительстве Объекта путем внесения денежных средств на строительство в размере своего долевого участия на условиях настоящего Договора.

1.2. Застройщик участвует в долевом строительстве указанного Объекта путем осуществления комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства в размере своего долевого участия, а также осуществляет полномочия по вложению инвестиций в проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта в соответствии с положениями настоящего Договора, а также иными договорами, заключенными в связи с данным строительством.

1.3. Характеристики Объекта:

- Вид: монолитный 4-х подъездный жилой с оформлением фасадов штукатуркой с последующей окраской;
- Количество этажей: 4, жилых: 3;
- Назначение: здание жилое общего назначения;
- Общая площадь многоквартирного дома (в т.ч. парковка): 5546,7 кв.м.;
- 1) строительный объем здания – 21100 куб.м.;
- 2) общая площадь квартир – 3406,2 кв.м.;
- 3) площадь застройки – 1630,4 кв.м.;
- Материалы наружных стен и перекрытий: монолитный каркас и керамический блок, перекрытия - монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности – В+;
- Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

1.4. После окончания строительства Объекта и проведения Дольщиком всех предусмотренных настоящим Договором расчетов, права собственности на Объект в рамках настоящего Договора распределяются между Сторонами следующим образом:

- Дольщик приобретает право собственности на машино-место, отвечающее следующим требованиям:

Общая проектная площадь машино-места	Отметка/этаж	Проектный номер
	- 4,700	

Объем приведенной площади машино-места отражен в настоящем Договоре в соответствии с данными, указанными в проектной документации, в связи с чем носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной инвентаризации Объекта и постановки его на кадастровый учет.

Характеристики и планировка машино-места указаны в Приложении №1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

- По окончании строительства Объекта общее имущество передается Дольщику в общую долевую собственность, одновременно с передачей машино-места, без выделения в натуре. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество пропорционален размеру общей площади передаваемого Дольщику машино-места. Передача указанного имущества по акту не производится. Состав общего имущества определяется на основании данных кадастрового учета и в соответствии с разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию.

- Застройщик приобретает право собственности на все иные помещения, которые не являются объектом долевого участия к моменту заключения настоящего Договора, при этом, как на стадии осуществления строительства, так и после его завершения Застройщик вправе распоряжаться всеми правами на указанные помещения по своему усмотрению, без согласования с Дольщиком.

1.5. Цена Договора на дату его заключения составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и рассчитывается, исходя из фиксированной стоимости 1 кв.м. общей площади машино-места \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Цена настоящего Договора складывается из денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства (в том числе, приобретение прав на земельный участок и объекты недвижимости, расположенные на данном земельном участке и подлежащие сносу) и денежных средств на оплату услуг Застройщика. В случае отклонения фактической площади машино-места от проектной после проведения первичной инвентаризации Объекта, Стороны до подписания акта приема-передачи производят взаиморасчеты, исходя из фиксированной цены за 1 кв.м., указанной в п.1.5. настоящего Договора.

Стороны согласовали, что при недостатке вложенных средств на строительство, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или не использованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением. Услуги Застройщика составляют 1 % от суммы, установленной п.2.1.1. Договора, оплачиваются Дольщиком в составе последнего долевого взноса и входят в общую цену Договора. Услуги Застройщика считаются оказанными в полном объеме на момент подписания акта приема-передачи машино-места.

1.6. В стоимость одного квадратного метра общей площади входят работы по:

- возведению коробки Объекта, в котором находится машино-место;
- разметке границ между машино-местами;
- нанесение номера машино-места;
- сигнальное окрашивание монолитных колонн;
- чистовая отделка стен.

1.6. Срок ввода Объекта в эксплуатацию определяется моментом получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик обеспечивает ввод Объекта в эксплуатацию **во II квартале 2024г.** При этом Застройщик имеет право досрочно ввести в эксплуатацию Объект долевого строительства и досрочно передать Дольщику машино-место, указанное в п.1.4. настоящего Договора.

## 2. Обязанности Сторон.

### 2.1. Дольщик обязан:

2.1.1. Оплатить стоимость машино-места, указанного в п.1.4. Договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Депонируемая сумма - \_\_\_\_\_;

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва;

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

Адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru,

Номер телефона Банка: 900 – для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских;

Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО);

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Керамист».

2.1.2. Приступить к приемке машино-места по акту приема-передачи, предоставленному Застройщиком, в течение 7 (семи) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

2.1.3. Не производить самовольной перепланировки, переоборудования машино-места до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и оформления машино-места в собственность Дольщика. Также не подвергать какому-либо воздействию монолитные колонны, как до ввода Объекта в эксплуатацию Застройщиком, так и после оформления права собственности на машино-место. В случае несоблюдения данного условия Дольщик несет ответственность за возможное причинение ущерба Застройщику и иным лицам.

2.1.4. С момента подписания акта приема-передачи машино-места нести затраты по его содержанию и эксплуатации.

## **2.2. Застройщик обязан:**

2.2.1. Участвовать в долевом строительстве указанного Объекта путем осуществления комплекса мероприятий по правовому, техническому и организационному обеспечению строительства, путем внесения денежных средств на строительство в размере своего долевого участия.

2.2.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, получения данных первичной инвентаризации Объекта, выполнения Дольщиком оплаты по п. 2.1.1. Договора, не позднее 6 (шести) месяцев передать указанное машино-место Дольщику по акту приема-передачи, для последующей государственной регистрации права собственности Дольщика на него в установленном законом порядке.

2.2.3. После регистрации настоящего Договора направить сканкопию Договора с отметками о регистрации на адрес: escrow\_sberbank@sberbank.ru.

## **3. Права Сторон.**

### **3.1. Дольщик имеет право:**

3.1.1. Переуступить с письменного согласия Застройщика право требования по настоящему Договору после уплаты всей цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Дольщика. Согласие считается полученным надлежащим образом, если оно оформлено отдельным письмом на бланке Застройщика или в договоре цессии (уступки права) после раздела «Подписи сторон» имеется запись о согласовании договора с Застройщиком с наличием подписи уполномоченного лица Застройщика с указанием даты ее совершения и скрепленная печатью Застройщика. При этом Застройщик не вправе отказать Дольщику в таком согласовании. Один экземпляр зарегистрированного договора уступки права подлежит передаче Застройщику.

3.1.2. Получать информацию о ходе проведения строительных работ путем направления в адрес Застройщика письменного запроса, ответ на который подлежит направлению Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения этого запроса Застройщиком.

3.1.3. Досрочно оплатить стоимость приобретаемого по настоящему Договору машино-места.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. При неисполнении Дольщиком своих обязательств по п. 2.1.1. Договора расторгнуть Договор в соответствии с положениями ст.9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2.2. Принимать любые меры, гарантирующие финансовое обеспечение строительства Объекта.

3.2.3. Оставить в своей собственности иные помещения дома, не задействованные в процессе его технической эксплуатации, с правом дальнейшего распоряжения данными помещениями.

3.2.4. С момента ввода Объекта в эксплуатацию передать его на обслуживание и содержание Управляющей компании путем заключения соответствующего временного договора с Управляющей компанией в целях обеспечения Объекта коммунальными услугами и его надлежащей эксплуатации.

3.2.5. Вносить изменения и дополнения в Объект долевого строительства в установленном законом порядке, выполнять корректировку проекта до ввода Объекта в эксплуатацию без дополнительного согласования с Дольщиком. Ознакомление Дольщика с изменениями, вносимыми в проектную документацию, осуществляется через ЕИСЖС или иным способом в соответствии с действующим законодательством.

3.2.6. Досрочно ввести Объект в эксплуатацию и досрочно передать Дольщику машино-место, указанное в п.1.4. настоящего Договора.

3.2.7. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться земельным участком, на котором строится Объект без согласия Дольщика, в том числе, осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено законодательством Российской Федерации.

## **4. Обстоятельства форс-мажора.**

4.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), как то: стихийные бедствия, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия,

террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, запретительные меры государств, запрет торговых операций и другие, не зависящие от воли Сторон Договора обстоятельства.

В случае временного характера действия обстоятельств непреодолимой силы, выполнение этих обязательств соразмерно отодвигается на время действия указанных обстоятельств.

4.2. О наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга в письменной форме со ссылкой на конкретные обстоятельства, делающие невозможным выполнение условий Договора, и документальным их подтверждением.

## **5. Ответственность Сторон.**

5.1. Застройщик гарантирует, что право требования машино-места, указанного в п.1.4. Договора, не является предметом спора и свободно от претензий третьих лиц.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. Оплата начисленных в соответствии с действующим законодательством неустоек и (или) штрафов производится Дольщиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика.

## **6. Условия действия Договора.**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

## **7. Заключительные положения.**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в течение 5 (пяти) лет с момента передачи объекта долевого строительства – при условии надлежащей эксплуатации Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта, устанавливается в течение 3 (трех) лет с даты подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства – при условии надлежащей эксплуатации Объекта.

При нарушении правил эксплуатации, как со стороны эксплуатирующей организации, так и со стороны собственников, Застройщик вправе снять Объект с гарантии в случае обнаружения нарушения правил его эксплуатации (в том числе, засорение вентиляционных каналов, несогласованные перепланировки, переоборудования и т.д.).

При выявлении каких-либо недостатков Дольщик обязан немедленно письменно сообщить об этом Застройщику, участие которого в осмотре и актировании недостатков является обязательным.

7.2. При необоснованном отказе или уклонении Дольщика от приемки машино-места Застройщик вправе в установленном законом порядке составить односторонний акт, который будет иметь юридическую силу.

7.3. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих адресов, номеров телефонов и других реквизитов, имеющих значение для надлежащего исполнения договорных обязательств, в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента таких изменений. Направление сообщений по адресу, обозначенному Стороной в Договоре, является надлежащим извещением, при этом другая Сторона несет риск наступления возможных неблагоприятных последствий при несвоевременном извещении об изменении реквизитов.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон с обязательным составлением соглашения о расторжении, подлежащего государственной регистрации.

7.5. В случае смерти гражданина – Дольщика его права и обязанности по настоящему Договору переходят к его наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Дольщика. Наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство после надлежащего уведомления Застройщика и предоставления последнему нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

7.6. Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом строящегося Объекта недвижимости и будет подлежать уточнению на момент ввода Объекта в эксплуатацию.

7.7. Все споры между Сторонами разрешаются путем переговоров, с обязательным соблюдением досудебного (претензионного) порядка урегулирования споров. Претензия и ответ на нее

направляются в письменном виде способом, предусматривающим фиксацию ее вручения. Срок для ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней со дня ее получения, если иной срок не установлен соглашением Сторон. При не достижении Сторонами согласия, споры передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.8. Проектная декларация, сведения об изменении проектной декларации, информация о Застройщике, о проекте строительства, о разрешении на строительство размещены Застройщиком на сайте [www.dombn.ru](http://www.dombn.ru) и (или) в ЕИСЖС: <http://наш.дом.рф>. Дольщик осведомлен и согласен с тем, что при опубликовании Застройщиком в указанных источниках изменений, внесенных в вышеуказанные документы и разделы проектной декларации он считается надлежащим образом уведомленным и проинформированным о содержании данных изменений.

7.9. В целях исполнения Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Дольщик предоставляет и подтверждает свое согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, в том числе, в целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику.

Настоящим Дольщик предоставляет право осуществлять все действия со своими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение. Обработка персональных данных осуществляется как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО СЗ «Керамист», указанный в настоящем Договоре. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.10. Во всем остальном, что не оговорено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе, 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».

7.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один - для регистрирующего органа.

## 8. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Керамист»**

Юридический адрес: 600015, г. Владимир, ул. Мусоргского, дом 1А, этаж 1, помещение 10

Почтовый адрес: 600015, г. Владимир, ул. Мусоргского, дом 1А, этаж 1, помещение 10

ИНН 3327103680 КПП 332701001

ОГРН 1113327004856 ОКПО 91012003

тел. +7 (4922) 45-94-24

e-mail: [szkeramist@mail.ru](mailto:szkeramist@mail.ru)

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Е.В. Перцова

Дольщик:

  
  

---