

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г.Киров

_____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик фирма «Маяковская», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Сергеева Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1 **«Застройщик»** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Кировская область, г.Киров, ул.Московская, д.76** (далее именуемый – «**жилой дом**») в **IV квартале 2021 года** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать **«Участнику долевого строительства»** объект долевого строительства, указанный в п.2.1 настоящего договора, а **«Участник долевого строительства»** обязуется уплатить в установленный срок обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2 **Технические характеристики указанного жилого дома: количество этажей 11, в т.ч. подземный 1, общая площадь многоквартирного дома 3978,64 м2, материал наружных стен: кирпич, материал поэтажных перекрытий: ж/б плиты, класс энергоэффективности: D, класс сейсмостойкости – 5 и менее.**

1.3 Проектная декларация «Застройщика» во исполнение требований Федерального закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещена в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте по адресу: **нашдом.рф**.

1.4 Привлечение денежных средств «Участников долевого строительства» для строительства жилого дома осуществляется на условиях размещения таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Объект долевого строительства

2.1 Объектом долевого строительства, подлежащим передаче **«Участнику долевого строительства» в собственность**, является жилое помещение – _____комнатная квартира № _____, расположенная на _____этаже **многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу: Кировская область, г.Киров, ул.Московская, д.76**, общей площадью по проекту _____ м2, и приведенной по проекту площадью лоджии _____ м2 и доля в общем имуществе жилого дома, определяемая пропорционально общей площади помещения (далее по тексту - «**объект долевого строительства**»).

2.2 Площадь объекта долевого строительства, подлежащая оплате по настоящему договору, определяется как сумма общей площади квартиры и приведенной по проекту площади лоджии и составляет _____ м2. Приведенная по проекту площадь лоджии определяется как площадь лоджии по проекту, умноженная на понижающий коэффициент 0,5.

2.3. Площадь объекта долевого строительства, подлежащая оплате по настоящему договору, является проектной и подлежит уточнению по данным фактических замеров по окончанию строительства.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1 **Цена договора на момент его заключения составляет _____ рублей в чистовой отделке, исходя из стоимости строительства 55 000 рублей за 1 м2 объекта долевого строительства.**

«Участник долевого строительства» уплачивает цену договора с использованием специального счета эскроу, открываемого в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между «Участником долевого строительства» (Депонентом), «Застройщиком» (Бенефициаром) и банком (Эскроу-

агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных от «Участника долевого строительства» в счет уплаты цены договора, в целях передачи банком (Эскроу-агентом) таких средств «Застройщику» (Бенефициару) на следующих условиях:

Депонент: ФИО

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик фирма «Маяковская».

Эскроу — агент: **Непубличное акционерное общество Коммерческий банк «Хлынов»**, находящееся по адресу: г. Киров, ул. Урицкого, д. 40, ИНН 4346013603, КПП 434501001, ОГРН 1024300000042, телефон 8(800)250-2-777, сайт: www.bank-hlynov.ru, адрес электронной почты: mail@bank-hlynov.ru

Сумма депонирования _____ рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: после государственной регистрации настоящего Договора, не позднее 01.11.2021 года.

Срок действия счета эскроу: до 30.06.2022 года.

Расходы и комиссии Эскроу — агента по договору счета эскроу оплачивает Бенефициар.

Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве на срок условного депонирования денежных средств до 30.06.2022 года.

3.2 Цена договора, указанная в п. 3.1 настоящего договора, подлежит изменению после заключения настоящего договора в случае, если «Участник долевого строительства» оплачивает цену договора в соответствии с п. 5.1 настоящего договора путем внесения периодических платежей на счет эскроу в течение строительства, и определяется из расчета сметной стоимости строительства одного квадратного метра «Жилого дома» в базовых ценах сборника территориальных единичных расценок на строительные и специальные строительные работы ТЕР-2001 и умноженной на рекомендуемую величину индексов изменения сметной стоимости строительства, определенный Министерством Строительства и Жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на момент внесения денежных средств «Участником долевого строительства», и обязательных затрат по подготовке строительной площадки, не предусмотренных сметой. Стоимость строительства одного квадратного метра объекта долевого строительства в размере 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей, указанная в п. 3.1 настоящего договора, установлена из расчета индекса изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ в размере 8,35 на момент заключения договора участия в долевом строительстве с первым участником в долевом строительстве.

3.3. Стоимость оплаченных в каждом периоде квадратных метров «Объекта долевого строительства» фиксируется с момента внесения денежных средств на счет эскроу и увеличению не подлежит.

3.4. По окончании строительства (создания) «Жилого дома» площадь «Объекта долевого строительства», подлежащая оплате, подлежит уточнению по данным технической инвентаризации и определяется как сумма общей площади квартиры и приведенной по проекту площади лоджий.

В случае уменьшения площади «Объекта долевого строительства», подлежащей оплате, денежные средства, излишне уплаченные «Участником долевого строительства», подлежат возврату «Застройщиком» в течение 10 рабочих дней с момента их зачисления на расчетный счет Застройщика со счета эскроу, открытого в уполномоченном банке. Сумма возврата определяется из расчета стоимости одного квадратного метра «Объекта долевого строительства» на момент их фактической оплаты «Участником долевого строительства».

В случае увеличения по данным технической инвентаризации площади «Объекта долевого строительства», подлежащей оплате, «Участники долевого строительства» оплачивают разницу в квадратных метрах из расчета стоимости строительства одного квадратного метра, установленной в соответствии с п. 3.2 настоящего договора, на момент их фактической оплаты.

4. Обязательства «Застройщика»

4.1 «Застройщик» обязуется передать «Участнику долевого строительства» объект долевого строительства в срок не позднее **01 марта 2022 года**. Передача объекта долевого строительства может быть осуществлена «Застройщиком» ранее указанного срока, но не ранее получения «Застройщиком» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4.2. В случае, если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» за два месяца до истечения указанного срока направляет «Участникам долевого строительства» соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.3. Передача «Застройщиком» объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. «Застройщик» заказным письмом с уведомлением о вручении извещает «Участника долевого строительства» об окончании строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче. В случае уклонения или отказа «Участника долевого строительства» от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.1 договора срок, «Застройщик» по истечении 2 месяцев со дня, предусмотренного для передачи объекта долевого строительства, составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства». При

этом риск случайной гибели или повреждения объекта долевого строительства считается перешедшим к **«Участнику долевого строительства»** с момента составления одностороннего акта.

4.4. **«Застройщик»** обязан передать объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектно-технической документации, прошедшей экспертизу в установленном законодательством порядке, и условиям настоящего договора. В случае несоответствия объекта долевого строительства условиям договора и проектной документации сторонами до подписания передаточного акта составляется акт, в котором указывается, в чем заключается несоответствие объекта долевого строительства. Недостатки объекта долевого строительства, допущенные по вине **«Застройщика»**, исправляются им за свой счет в разумный срок со дня составления акта.

4.5. **«Застройщик»** обязан направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы **«Застройщика»**, необходимые для государственной регистрации права собственности **«Участника долевого строительства»** на объект долевого строительства.

4.6 Обязательства **«Застройщика»** считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5. Обязательства **«Участника долевого строительства»**

5.1 **«Участник долевого строительства»** обязан уплатить цену, указанную в п. 3.1 настоящего договора, в размере _____ рублей в срок до _____ года.

Денежные средства в размере, установленном настоящим договором (депонированная сумма), вносятся после государственной регистрации настоящего договора и до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу. **Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.**

В случае внесения «Участником долевого строительства» денежных средств на расчетный счет «Застройщика» до государственной регистрации настоящего Договора в нарушение действующего законодательства «Участник долевого строительства» обязуется возместить «Застройщику» убытки, возникшие у него в связи с указанными нарушениями (штрафные санкции и иные платежи).

5.2 **«Участник долевого строительства»** обязан в течение 7 дней с момента получения извещения **«Застройщика»** о готовности объекта долевого строительства приступить к принятию его по передаточному акту, а именно совершить следующие действия: осмотреть объект долевого строительства и подписать передаточный акт с **«Застройщиком»**.

5.3. **«Участник долевого строительства»** после заключения договора участия в долевом строительстве вправе отказаться от выполнения **«Застройщиком»** некоторых отделочных и иных работ, предусмотренных проектно-технической документацией, стоимость которых определяется по окончании строительства жилого дома и вычитается из общей стоимости объекта долевого строительства на основании дополнительного соглашения сторон в размере, эквивалентном соответствующему количеству квадратных метров объекта долевого строительства. На основании анкеты по выполнению отделочных работ и исключающей сметы Стороны настоящего Договора подписывают дополнительное соглашение, подлежащее государственной регистрации и являющееся неотъемлемым приложением к настоящему договору. Указанные отделочные работы должны быть произведены в соответствии с требованиями законодательства и проектно-технической документацией в сроки, дополнительно оговоренные сторонами. В случае отказа от отделочных работ и материалов, предусмотренных проектно-технической документацией, которые выполняют защитные функции по отношению к подготовительным работам, **«Участник долевого строительства»**, обязуется выполнить указанные работы в течение 3 месяцев с момента подписания передаточного акта объекта долевого строительства. В противном случае **«Застройщик»** снимает с себя ответственность за качество выполненных подготовительных работ и недостатки (дефекты), возникшие вследствие нарушения **«Участником долевого строительства»** технологии строительства, инструкции по эксплуатации, требований технических и градостроительных регламентов.

5.4 Перепланировка объекта долевого строительства по инициативе **«Участника долевого строительства»**, изменение его конструктивных элементов и качественных характеристик по сравнению с проектно-технической документацией без согласования с **«Застройщиком»** и заключения проектной организации **не допускается.**

5.5 В случае нарушения требований п.5.3 и п.5.4 настоящего договора **«Участник долевого строительства»** возмещает **«Застройщику»** в полном объеме причиненные убытки, в том числе убытки, причиненные **«Застройщиком»** третьим лицам по вине **«Участника долевого строительства»**.

5.6 В случае внесения **«Застройщиком»** изменений в проектно-техническую документацию по инициативе **«Участника долевого строительства»** при расторжении договора участия в долевом строительстве **«Участник долевого строительства»** обязуется возместить **«Застройщику»** затраты по приведению

Объекта долевого строительства в проектное решение, а стоимость произведенных «Участником долевого строительства» неотделимых улучшений объекта долевого строительства возмещению «Застройщиком» не подлежит.

5.7 «Участник долевого строительства» несет расходы по оплате коммунальных услуг, содержанию общего имущества в жилом доме и прочие расходы по содержанию объекта долевого строительства с подписания с «Застройщиком» передаточного акта.

5.8 «Участник долевого строительства» обязан самостоятельно осуществить все необходимые действия по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, в том числе компенсировать затраты «Застройщика» по оплате услуг кадастрового инженера по фактическим замерам объекта долевого строительства, постановке его на кадастровый учет, а также нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности.

5.9 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. Гарантии качества объекта долевого строительства.

6.1 Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства по передаточному акту от «Застройщика».

6.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в целом по жилому дому.

6.3 «Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Условия и порядок расторжения договора.

7.1. «Участники долевого строительства» вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в следующих случаях:

1) неисполнение «Застройщиком» обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на 2 месяца;

2) неисполнение «Застройщиком» в разумный срок обязательств по устранению выявленных недостатков объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

5) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

7) в иных установленных федеральным законом случаях.

В этом случае «Застройщик» в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора возвращает «Участнику долевого строительства» денежные средства, уплаченные им в счет цены договора,

а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения денежных средств в счет уплаты цены договора до дня их возврата. Если «Участником долевого строительства» является гражданин, указанные проценты уплачиваются «Застройщиком» в двойном размере.

7.2. По требованию «Участника долевого строительства» договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося жилого дома, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства в размере не более 5 процентов;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома;

4) в иных установленных федеральным законом случаях.

В этом случае «Застройщик» в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора возвращает «Участнику долевого строительства» денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Если «Участником долевого строительства» является гражданин, указанные проценты уплачиваются «Застройщиком» в двойном размере.

7.3 «Застройщик» вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) просрочки «Участником долевого строительства» внесения платежа в течение более двух месяцев, если договором предусмотрено единовременное внесение платежа;

2) систематического нарушения «Участником долевого строительства» сроков внесения периодических платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

В этом случае договор расторгается по истечении 30 дней со дня направления «Участнику долевого строительства» заказным письмом с уведомлением о вручении предупреждения о необходимости погашения задолженности по внесению платежей. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.4 Договор может быть расторгнут по соглашению сторон при наличии объективных причин, не позволяющих «Участнику долевого строительства» в полном объеме выполнить обязательства по договору. В этом случае в течение 10 дней с момента расторжения договора «Участнику долевого строительства» возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

7.5 В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником долевого строительства» и соответствует предусмотренным федеральным законом требованиям к застройщику, «Участник долевого строительства» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8. Ответственность сторон.

8.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством.

8.2 Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, уплачивает другой стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойку и возмещает в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9. Уступка прав требований по договору.

9.1 «Участник долевого строительства» вправе уступить права по настоящему договору новому «Участнику долевого строительства» только при условии полной оплаты им цены договора или одновременно с

переводом долга на нового участника долевого строительства. Перевод долга по оплате цены договора на другое лицо сторонами предусматривается с согласия «Застройщика».

9.2 Уступка «Участником долевого строительства» прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта. Об уступке прав по настоящему договору «Участник долевого строительства» обязан в письменной форме уведомить «Застройщика» в пятидневный срок с момента государственной регистрации уступки прав по настоящему договору.

9.3 Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10. Обеспечение исполнения обязательств.

10.1 В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у «Участников долевого строительства» (залогодержателей) считается находящимся в залоге принадлежащий «Застройщику» на праве собственности земельный участок и строящийся на указанном земельном участке жилой дом (кадастровый номер земельного участка 43:40:000293:5 площадью 1916,0 м²).

10.2 В целях заключения настоящего договора и на основании ч.3 ст.6 ФЗ РФ от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», «Застройщик» с согласия «Участника долевого строительства» проводит

- обработку персональных данных «Участников долевого строительства» в следующем объеме: Фамилия, Имя, Отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты;
- обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами Договора своих обязательств и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием «Участника долевого строительства» на обработку персональных данных.

11. Заключительные положения.

11.1 Настоящий договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подлежит государственной регистрации, вступает в силу со дня его государственной регистрации и действует до исполнения сторонами своих обязательств.

11.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору действительны в письменном виде после подписания обеими сторонами и их государственной регистрации Управлении Росреестра по Кировской области.

11.3 Условия настоящего договора, в том числе цена договора, могут быть изменены по причинам, не зависящим от воли сторон, в случае изменения нормативно – правовых актов, регламентирующих отношения в сфере долевого участия в строительстве.

11.4 Расходы по оформлению и регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

11.5 Все вопросы, не предусмотренные настоящим договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.6 План объекта долевого строительства, является неотъемлемым приложением к настоящему договору.

11.7 Подписанием настоящего договора «Участники долевого строительства» подтверждают, что ознакомлены с проектной декларацией «Застройщика» на жилой дом, размещенной в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: **нашдом.рф**. До подписания настоящего договора «Застройщик» представил «Участнику долевого строительства» всю необходимую информацию о застройщике и проекте строительства жилого дома в объеме сведений, определенных федеральным действующим законодательством.

12. Юридические адреса и реквизиты сторон.

«ЗАСТРОЙЩИК»

ООО СЗ фирма «Маяковская»

Юридический адрес: 610017, г.Киров, ул.М.Гвардии, д.84/1

р/с 40702810611110001846

в АО КБ "Хлынов"

БИК 043304711

к/с 30101810100000000711

ИНН 4346041022

Генеральный директор

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА»**

_____ Д.В. Сергеев