

ДОГОВОР № ____/____
участия в долевом строительстве.
многоэтажный жилой дом № 2, 2 - этап строительства в мкр. Семичевка г.
Смоленска

город Смоленск

_____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Консоль», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Гусейнова Сабита Азизоглы**, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и _____ г.р. паспорт : _____ выдан _____ г. код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: г. _____, пр-т. _____ д. _____ кв _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок, построить на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0000000:3266, многоэтажный жилой дом № 2,3- этап строительства (по генплану) многоэтажной жилой застройки в мкр. Семичевка г. Смоленска (строительный адрес), со следующими характеристиками:

- наружные стены – облегченная кирпичная кладка из силикатного кирпича с утеплением пенополистирольными плитами толщиной 50 мм., общая толщина стен 690 мм; с уширенным швом с заполнением эффективным утеплителем Пеноплекс марка 35 по ТУ 5767-001– 569-2804-2003, толщина 50 мм;
- Площадь квартир 13 716,84 кв.м.
- Помещения общественного назначения 000,00 кв. м.
- Перекрытия и покрытия из ж/б многослойных панелей по серии 1.141-1 вып.63 и 1.241-1 вып. 27;
- кровля – рулонная, плоская.
- **Объект** по энергетической эффективности соответствует классу «В» (Высокий)
- **Объект возводится** в не сейсмоактивном регионе;

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику в его собственность конкретный объект долевого строительства (в дальнейшем именуемый «**ОБЪЕКТ**»), а именно **двухкомнатную квартиру № _____, расположенную на _____ этаже, секции № _____**, (2-й этап строительства), в состав которой входит:

- жилая комната площадью _____ (_____) кв.м.,
- жилая комната площадью _____ (_____) кв.м.,
- кухня площадью _____ (_____) кв.м.
- прихожая (коридор) площадью _____ (_____) кв.м.
- туалет площадью _____ (_____) кв.м.
- ванная площадью _____ (_____) кв.м.
- лоджия (с понижающим коэффициентом 0,5) площадью _____ (_____) кв.м, что в совокупности (без понижающего коэффициента площади лоджии) составляет расчетную площадь _____ (_____) кв.м.

кв.м.

Фактические площади и иные характеристики квартиры будут определены по данным кадастрового учета квартиры, проведенного уполномоченной организацией после ввода Объекта в эксплуатацию.

1.2. Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0000000:3266, площадью 15 590 кв. м. принадлежит ООО «Консоль» на праве аренды на основании договора аренды земельного участка, заключенного в городе Смоленске от 19.10.2017., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области 01 ноября 2017 года (запись о регистрации 67:27:0000000:3266-67/001/2017-4 от 01.11.2017 г.).

1.3. Адрес Объекта, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства блок-секции, в составе которой находится Объект и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом площадь Объекта уточняется по данным технической инвентаризации.

2. Общие положения

2.1. Застройщик обязуется ввести Объект в эксплуатацию в 4 квартале 2020 г. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику уведомление заказным письмом с соответствующей информацией и предложением об изменении настоящего договора. В случае если Объект будет введен в эксплуатацию ранее 29 января 2020 г., Застройщик вправе передать Объект Дольщику досрочно. В этом случае сроки начала и окончания передачи сдвигаются соответственно.

2.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи в течение шести месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

2.3. Объект передается Застройщиком Дольщику без чистовой отделки в следующей степени готовности:

- входная дверь с замком по проекту;
- оконное остекление согласно, проекта, подоконная доска ПВХ, отливы;
- межкомнатные перегородки из ячеистых блоков;

- отделочные работы: улучшенная штукатурка стен (кроме оконных и дверных откосов), перетирка межкомнатных перегородок, потолки-без отделки;
- полы - устройство цементной стяжки(кроме лоджий);
- квартира оборудуется стояками холодного водоснабжения с отводом до первой запорной арматуры и установкой счетчика, стояками канализации с установкой отводов и заглушек;
- сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки, ванны) не устанавливаются;
- газоснабжение-согласно проекта с установкой счетчика;
- система отопления индивидуальная с настенным электронным газовым котлом с установкой радиаторов;
- бытовые газовые плиты не устанавливаются;
- устройство сетей телефонизации до поэтажного распределительного щитка;
- устройство внутреннего электроснабжения с установкой однофазного однотарифногоэлектронного счетчика с разводкой по квартире, включая выводы на освещение, установка розеток и выключателей;
- вентиляция выполняется в объеме проекта.

2.4.Отделочные и специальные работы в лифтовых холлах, лестницах, тамбурах и иных помещениях общего пользования выполняются в полном объеме проекта.

3. Цена Договора

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей. НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты цены настоящего договора на **специальный счетэскроу**, открываемый в ПАО Сбербанк(далее-**Эскроу-агент**), для учета блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика(далее-Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий предусмотренных федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ и договором счета **эскроу**, заключенным между Застройщиком, Депонентом, Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. **Эскроу-агент**: ПАО «Сбербанк», место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова,19.

Счет **эскроу** № _____, открытый в ПАО Сбербанк, БИК 046614632, коррсчет 3010181000000000632.

Депонент: _____;

Застройщик: ООО «Консоль»;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей;

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5(пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2021 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома;

3.2.2. При возникновении оснований перечисления Застройщику(Бенефициару) депонированной суммы, средства со счета**эскроу**перечисляются на счет Застройщика.

3.3. Дольщик оплачивает стоимость Объекта в следующем порядке:

- сумма _____ (_____) рублей уплачивается за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) календарных дней после даты регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Смоленской области;

- сумма в размере _____ (_____)рубля уплачивается за счет кредитных средств. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному в городе Смоленске между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

На основании ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

- 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.

3.5. Фактическая площадь Объекта, приобретаемая Дольщиком, уточняется по данным технической инвентаризации, в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Если по результатам фактических данных, площадь Объекта окажется

больше (или меньше) площади, указанной в п. 1.1 договора, производится перерасчет – доплата или возврат денежных средств соответственно

3.6. Коммунальные платежи Участник долевого строительства начинает оплачивать с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4. Обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с утвержденной проектной документацией и сроками строительства.

4.1.2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

4.1.4. Передать Объект, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.5. Использовать денежные средства, уплаченные Дольщиком по Договору, исключительно для строительства Объекта.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.2.2. Дольщик обязан приступить к принятию Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, указанной в уведомлении Заказчика. После истечения указанного пятидневного срока Дольщик несет риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам или их имуществу.

4.2.3. В случае неявки Дольщика для приемки Объекта и подписания акта приема-передачи Застройщиком составляется односторонний акт приема-передачи с отметкой о неявке Дольщика и направляется Дольщику почтовым отправлением. В указанном случае обязательства Застройщика о передаче Объекта Дольщику считаются выполненными надлежащим образом с даты составления одностороннего акта.

Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для не подписания акта приема-передачи Объекта. Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется управляющей компанией после передачи ей многоквартирного жилого дома, в котором располагается Объект.

4.2.4. С момента ввода Объекта в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией договор о содержании и технической эксплуатации общего имущества многоквартирного дома и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию квартиры, коммунальных услуг и иных платежей, связанных с эксплуатацией и содержанием Объекта, соразмерно площади Объекта по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией.

4.2.5. В случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу предварительно уведомить Застройщика и Банк в письменной форме в 10 –дневный срок, но не позднее дня ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2.6. До получения свидетельства о праве собственности на Объект, Дольщик обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию квартиры.

4.2.7. Дольщик согласен на раздел земельного участка по этапам строительства с к.н. 67:27:0000000:3266, на котором ведется строительство многоэтажного жилого дома №2, 3- этап строительства многоэтажной жилой застройки в мкр. Семичевка г. Смоленска, на отдельные земельные участки поочередного строительства, согласно проекта организации земельного участка.

4.2.8. До заключения настоящего Договора долевого участия дольщик обязан ознакомиться с проектной документацией вышеуказанной квартиры и дома. Подписание настоящего договора означает, что Дольщик в полном объеме ознакомлен с вышеуказанной проектной документацией, с ней полностью согласен и претензий, касательно проектных решений Объекта, не имеет.

4.2.9. Уведомить Застройщика в письменном виде в десятидневный срок об изменении почтового адреса и банковских реквизитах и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу считаются направленными Застройщиком должным образом.

5. Гарантии качества и ответственность Сторон

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. В случае если Объект построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Дольщик вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. Застройщик гарантирует Дольщику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Дольщику, гарантийный срок на инженерное и техническое оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

5.7. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа по календарному графику финансирования, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,3% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, но не более 30 календарных дней.

5.8. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта, Дольщик имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом 214-ФЗ.

5.9. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное 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 настоящего Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.10. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона настоящего Договора не может оказывать влияние, и за возникновение которых не несет ответственности, например: пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, а также изменения действующего законодательства, ухудшающие положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

5.11. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

5.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Уступка прав по договору

6.1. Дольщик вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Дольщик обязан предоставить новому дольщику надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 3 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

Дольщик в обязательном порядке обязан уведомить нового дольщика в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика и Банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений части 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора, Дольщик вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном статьей 391, Гражданского кодекса Российской Федерации и по согласованию с Банком.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в том числе неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 1.1. настоящего Договора) не допускается.

6.2. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до ее передачи Дольщику несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по договору входят в состав наследственного имущества и переходят к наследникам Дольщика.

7.3. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.

7.4. Все споры и разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть в процессе исполнения настоящего Договора, будут рассматриваться Сторонами путем проведения переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.5. В случае уклонения Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Дольщик обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Дольщик обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Дольщика, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком

одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.6. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по вводу Объекта в эксплуатацию, передаче и принятию квартиры и полного расчета между Сторонами.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по взаимному соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

8.3. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, Дольщик обязан уплатить неустойку в размере 10% (Десять процентов) от цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Дольщику.

8.4. Признание любого из положений, содержащихся в настоящем Договоре, или любого применения какого-либо положения недействительным не влияет на действительность остальных положений настоящего Договора и любого другого их применения. В случае признания любого положения недействительным в настоящий Договор вносится в письменном виде поправка, которая предусматривает замену такого положения соответствующим законодательству положением, приемлемым для Сторон.

8.5. Дольщик подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

8.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из них: один экземпляр – Дольщику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр – органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложение: 1. План 2-хкомнатной квартиры № ____.

9. Юридические адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Консоль»

Адрес юридический: 214030, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д.39, этаж 3;

Адрес фактический: 214030, г. Смоленск, Краснинское шоссе, д.39; этаж 3

ИНН 6730027790; КПП 673001001;

Р/сч. 40702810459000004379, Смоленское отделение № 8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск

БИК 046614632, К/сч. 30101810000000000632

Генеральный директор _____ С.А. Гусейнов

Дольщик:
