

Договор
об участии в долевом строительстве
№ ____/158

город Смоленск

«19» октября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПСМУ-1», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Зеленского Александра Андреевича, действующего на основании Устава, и

Участник долевого строительства _____, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. Земельный участок – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности или праве аренды, предоставленный для строительства многоквартирного дома.

1.2. Многоквартирный дом - жилой дом, который будет состоять из жилых (квартир) и нежилых помещений, а также общего имущества собственников таких помещений.

1.3. Объектом долевого строительства - является **жилое помещение (квартира) или нежилое помещение**, а также доля в общем имуществе многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Дольщика и подлежащие передаче Дольщику без внутренней отделки и инженерного оборудования в соответствии с договором.

1.4. Цена договора - размер денежных средств, установленный сторонами договора, определяемый как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена объекта является договорной.

1.5. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.6. Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

1.7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме - части дома, которые имеют вспомогательное, обслуживающее значение и не являются объектами индивидуальной собственности собственников помещений в данном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.9. Строительные недостатки – отступления подрядчика от технической документации (проекта строительства), приведшие к ухудшению потребительских свойств объекта долевого строительства (качества соответствующего условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям).

1.10. Гарантийный срок на объект долевого строительства - период времени, предусмотренный настоящим договором, исчисляемый с даты подписания акта приемки-передачи объекта, в течение которого Застройщик обязан за свой счет исправить недостатки, связанные с исполнением обязательств по договору, при отсутствии виновных действий со стороны Дольщика (собственника) и третьих лиц.

1.11. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства - период времени, предусмотренный настоящим договором, исчисляемый с даты подписания акта приемки-передачи объекта, в течение которого Застройщик обязан за свой счет исправить недостатки технологического или инженерного оборудования, при отсутствии виновных действий со стороны Дольщика (собственника) и третьих лиц, а также при условии выполнения Дольщиком своих обязанностей по

сервисному обслуживанию данного оборудования в соответствии с указаниями завода-изготовителя или Застройщика.

1.12. Внутриквартирное оборудование - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего договора является передача Дольщику в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома № 1 (по генплану), расположенном по адресу (строительный адрес): Смоленская область, Смоленский район, Козинское с.п., д. Новосельцы, 2-я очередь строительства: блок-секции № 1, № 2 (далее – «Многokвартирный дом»), и при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого участия в строительстве объекта долевого строительства - квартиры № ____ (строительный номер) в жилом доме № 1 (по генплану), расположенном по адресу (строительный адрес): Смоленская область, Смоленский район, Козинское с.п., д. Новосельцы, 2-я очередь строительства: блок-секции № 1, № 2; далее по тексту - «Объект долевого строительства», «Квартира».

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилой дом;
- количество этажей: 11;
- общая площадь: 5 731,78 кв. м;
- материалы наружных стен: кирпич, ячеистые блоки;
- материалы поэтажных перекрытий: железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: «В+» - высокий;
- класс сейсмостойкости: 5.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- план объекта (Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);
- назначение: жилое помещение;
- этаж __ (___);
- блок-секция: 1 (один);
- общая площадь: _____ кв. м;
- количество комнат: _____;
- площади комнат: _____ кв. м;
- площади помещений вспомогательного использования: _____ кв. м;
- площадь лоджии: _____ кв. м;
- общая приведенная площадь: _____ кв. м.

2.1.1. Общая площадь Квартиры уточняется по данным инвентаризации. Кроме того, Застройщик передает Дольщику лоджию, если она предусмотрена проектной документацией на Объект.

2.1.2. Застройщик передает Дольщику: отопление поквартирное – индивидуальное: газовый котел, приборы отопления, трубы из полиэтилена, проложенные в гофрированной трубе в конструкции пола, если проектом на объект предусмотрено индивидуальное отопление.

2.1.3. Квартира передается Дольщику для подготовки к проживанию без чистовой отделки, без устройства чистых полов, включая лоджию, без шпатлевки, без подготовки под покраску, а также без окраски потолков, стен и других фактурных поверхностей, без оклейки обоями, без облицовки плиткой стен и полов в санузле, кухне и других помещениях, без установки сантехприборов, сантехфаянса и смесителей, без установки газовой плиты и кухонных вентиляторов, без межкомнатных дверей.

2.2. У Дольщика при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.3. Стоимость Квартиры является договорной и составляет _____ (_____) рублей.

3. Обязательства сторон

3.1. Права и обязанности Застройщика

3.1.1. По завершении строительства, сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию (дата подписания разрешения на ввод в эксплуатацию) и при условии выполнения Дольщиком обязательств по оплате долевого участия в строительстве Объекта долевого строительства Застройщик обязуется исполнить условия п.2.1. настоящего договора.

Для передачи Квартиры Дольщику Застройщик направляет ему уведомление в письменной форме с указанием даты передачи Квартиры. Передача Квартиры Дольщику производится по акту приема-передачи Квартиры (далее по тексту - акт). Акт является неотъемлемой частью договора и включает в себя инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию - не позднее **30 ноября 2022 г.** Изменение срока ввода возможно лишь при условии, что этому препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

3.1.2. Застройщик, используя внесенные Дольщиком денежные средства, а также иные средства, обеспечивает строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.3. В течение двух месяцев с момента завершения строительства Многоквартирного дома (с момента подписания разрешения на ввод в эксплуатацию) – не позднее **30 января 2023 г.**, передать Дольщику Квартиру и все необходимые документы (копии) для государственной регистрации права собственности.

3.1.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока. При этом ответственность за несвоевременную сдачу жилого помещения и (или) устранения строительных недостатков возникает не ранее срока предусмотренного п. 3.1.3. настоящего Договора.

3.2. Права и обязанности Дольщика

3.2.1. Дольщик обязуется оплатить долевое участие в строительстве в сроки и на условиях, предусмотренных п. 4 настоящего договора.

3.2.2. Дольщик вправе ознакомиться с информацией, содержащейся в Проектной декларации.

3.2.3. При изменении реквизитов Дольщик обязан в течение трех дней оповестить об этом Застройщика.

В случае невыполнения данного условия Застройщик извещает Дольщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию по реквизитам, указанным в настоящем договоре, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

3.2.4. Дольщик обязуется принять от Застройщика по акту приема-передачи Квартиру в течение семи календарных дней с даты, указанной в уведомлении (уведомление отправляется заказным письмом). С момента подписания акта приема-передачи Дольщик несет риски случайной гибели или повреждения Квартиры и общедомового имущества, а также гражданскую, административную и уголовную ответственность за причинение вреда жизни, здоровью третьих лиц, их имуществу, окружающей среде в случае возникновения аварийных ситуаций по вине Дольщика, в том числе за нарушение действующих норм и правил при выполнении отделочных работ, подключению электроприемников и заземления, не заключении договоров обслуживания с ресурсоснабжающими и специализированными организациями на газовое оборудование и поставку газа, на водоснабжение и водоотведение, на электроснабжение, на иные коммунальные услуги.

В случае неявки Дольщика для приемки Квартиры и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время составляется односторонний акт приемки-передачи с отметкой о неявке Дольщика, и обязательства Застройщика по передаче квартиры надлежащим образом, считаются исполненными. Риски, указанные в первом абзаце настоящего пункта, переходят к Дольщику со дня, когда передача Квартиры должна была состояться.

3.2.5. При возникновении у Дольщика при приемке Квартиры каких-либо замечаний передача Квартиры осуществляется в следующем порядке: Дольщик, принимая Квартиру по акту приема-передачи, в случае обнаружения недостатков, предоставляет Застройщику в письменной форме перечень этих недостатков. Застройщик рассматривает данные претензии, а затем, по поручению Дольщика, обеспечивает устранение признанных претензий в течение тридцати дней. Наличие вышеназванных замечаний (претензий) в Квартире не является основанием для отказа Дольщика от приемки Квартиры и / или государственной регистрации права собственности на нее.

Дольщик имеет право отказаться от приемки Квартиры только в случае непригодности Квартиры для постоянного проживания, и если недостатки не могут быть устранены.

В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору.

3.2.6. Отсутствие газа и работы лифта не может служить основанием для не подписания акта для приема-передачи Квартиры. Обеспечение газом осуществляется по отдельному заключенному договору с газоснабжающей организацией. Пуск лифта осуществляется после прохождения инструктажа всеми жильцами подъезда.

3.2.7. С момента передачи Квартиры по акту приема-передачи Дольщик несет расходы по ее содержанию и оплате коммунальных услуг по ней. Дольщик обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме пропорционально своей доле жилья с момента подписания акта приема – передачи Квартиры по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

3.2.8. Дольщик обязуется осуществить своими силами и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Квартиру не позднее 3-х месяцев с даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

3.2.9. В случае уступки права требований по настоящему договору Дольщик обязан уведомить о данном факте Застройщика для получения документации, необходимой для заключения и регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований.

Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в соответствии с законодательством. Уплата участником уступки прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

3.2.10. В случае необходимости изменения конфигурации Объекта долевого строительства, либо в случае необходимости установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, которые требуют внесение изменений в проектную документацию Объекта долевого строительства, Дольщик обязуется согласовать с Застройщиком указанные изменения посредством заключения отдельного возмездного договора в десятидневный срок с момента письменного обращения.

Дольщик имеет право обратиться к Застройщику с заявлением о необходимости согласования указанных изменений не позднее, чем за четыре месяца до планируемого срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, установленного в п. 3.1.1. настоящего договора и до момента выполнения Застройщиком предусмотренных проектных решений.

3.2.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, уполномоченному банку, выдавшему целевой кредит под строительство дома, в котором располагается объект долевого строительства участника долевого строительства.

3.2.12. Участник долевого строительства дает согласие на последующее изменение по усмотрению Застройщика границ (описание местоположения), площади земельного участка, когда такое изменение связано с разделом, перераспределением и иными кадастровыми работами земельного участка, в целях формирования образования (формирования) отдельного земельного участка, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов межевания, иной градостроительной документации, на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, оформление публичных сервитутов.

Для обеспечения коммунальными услугами многоквартирных домов Дольщик дает свое согласие Застройщику на технический монтаж и иные виды работ (в том числе прокладку транзитных сетей), инженерно-технического обеспечения по земельному участку, собственность на который переходит к Дольщику в связи с приобретением жилого помещения, указанного в п. 2.1. настоящего Договора.

3.2.13. Выполнение отделочных работ, по отдельно заключаемым Дольщиком договорам, допускается не ранее передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи объекта, за исключением заключения договора на выполнения отделочных работ с Застройщиком.

3.2.14. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и 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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: _____

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ПСМУ-1»,

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» мая 2023 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.

4.3. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных настоящим договором, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 9 настоящего договора почтой или телеграммой.

С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

5. Ответственность сторон. Порядок расторжения договора

5.1. В случае нарушения установленного в п. 4.2. договора срока внесения платежа Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

5.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Дольщика в соответствии с ч.1, 1.1 ст.9 Закона № 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным к Застройщику требованиям, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

5.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Закона № 214-ФЗ.

5.4. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора на основании п.п. 4., 5. ст.5 Закона № 214-ФЗ Застройщик выплачивает внесенные денежные средства Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора на текущий счет Дольщика.

6. Форс-мажорные обстоятельства

6.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), оказывающих влияние на выполнение обязательств сторонами по данному договору, или иных обстоятельств вне разумного контроля сторон, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия этих обстоятельств.

Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документ компетентного органа для их подтверждения.

7. Прочие условия

7.1. Право собственности Дольщика на Квартиру возникает после государственной регистрации права, а также у Дольщика возникает право собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

7.2. Фактически (реально построенная) общая площадь переданной Дольщику Квартиры устанавливается исходя из акта приема-передачи, подписанного сторонами.

Сторонами допускается плюс-минус пятипроцентное отклонение общей площади переданной Квартиры, предусмотренной настоящим договором. При этом размер инвестиций, предусмотренный пунктом 4.1. настоящего договора, не изменяется.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет три года.

7.3.1. Для выполнения Застройщиком гарантийных обязательств в отношении газового котла, установленного на объекте долевого строительства, между изготовителями всех газовых котлов устанавливаемых Застройщиком и АО «Газпром газораспределение Смоленск» заключены договора сервисного обслуживания, в связи с чем АО «Газпром газораспределение Смоленск» вправе делать отметки об обслуживании газового котла в сервисной книжке.

7.4. Обязательства исполнения по настоящему Договору обеспечиваются способом, указанным в ст. 12.1. Закона № 214-ФЗ, т.е. залогом земельного участка.

7.5. Подача в Квартиру электроэнергии, воды, газа и водоотведение будут осуществляться только после заключения Дольщиком соответствующих договоров с эксплуатирующей или ресурсоснабжающими организациями, по отдельному договору.

7.6. После государственной регистрации права собственности на Квартиру Дольщик имеет право производить переоборудование и перепланировку только с разрешения соответствующих государственных и (муниципальных) органов.

7.7. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме и подписаны обеими сторонами, а в случаях, установленных законом, после их государственной регистрации.

7.8. Стороны обязуются принимать все усилия к урегулированию споров путем переговоров. Разногласия, по которым стороны не придут к согласию, подлежат рассмотрению в суде, только после соблюдения досудебного порядка урегулирования спора с ответчиком.

7.9. Стороны также признают юридическую силу уведомлений (за исключением уведомлений об изменении банковских реквизитов или личных данных), направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным адресам электронной почты Застройщика smolstrom-market@yandex.ru, электронной почты Дольщика, если это не противоречит настоящему договору.

7.10. Рассмотрение претензий Дольщика о наличии строительных недостатков, неисправности технологического или инженерное оборудование производится Застройщиком при наличии письменного обращения.

8. Срок действия договора

8.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

8.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты денежных средств в полном объеме в соответствии с Договором и подписании сторонами акта о передаче Квартиры, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

9. Реквизиты сторон

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «ПСМУ-1», 214015, г. Смоленск, 2-й Краснофлотский пер., д. 26, ИНН 6730071340, КПП 673001001, ОГРН 1076731011488, р/счет 40702810759000003041 в Смоленском Отделении № 8609 ПАО Сбербанк г. Смоленск, БИК 046614632, к/счет 30101810000000000632

Директор

А.А. Зеленский

М.П.

Дольщик:

_____ (_____)

С проектно – сметной документацией квартиры ознакомлен в момент подписания настоящего договора, памятку по приему квартиры получил

_____ (_____)

Приложение № 1
к Договору об участии в долевом строительстве
№ ___/158 от 19.10.2020 года

План Квартиры:

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик «ПСМУ-1»

_____ А.А. Зеленский

Дольщик:
