

ДОГОВОР № 23/35
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ставрополь

_____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СП-Строй» (ИНН 2635246522, ОГРН 1202600010140), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сапко Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____.____ года рождения, пол – мужской, место рождения: _____ Ставропольский край, паспорт гражданина Российской Федерации серия _____ № _____, выдан _____.____ г. _____ по Ставропольскому краю, код подразделения: 260-____, зарегистрирован(а) по адресу: Ставропольский край, г. _____, ул. Толстого, д. _____, СНИЛС: _____, тел.: _____, эл. почта: отсутствует, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г.Ставрополь, ул. Космонавтов, 12А», на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011707:57 площадью 1251 кв. м., расположенном по адресу: г. Ставрополь, ул. Космонавтов, д. 12а (далее – Дом), обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства (далее - Квартиру) Участнику долевого строительства.

1.2. Участник долевого строительства инвестирует строительство Дома в части одной **двухкомнатной квартиры** и принимает Квартиру при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Местоположение Квартиры на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Описание Объекта долевого строительства (квартиры)

Вид	Здание	
Назначение	Жилой дом	
Этажность	8	
Площадь жилого здания	4 214,6	
Номер Квартиры согласно проекту	23	
Этаж	6	
Подъезд (блок-секция)	1	
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий (м ²)	53,6	
Количество комнат:	2	
- общая комната (кв.м.)	15,7	
- спальня (кв.м.)	13,1	
помещения вспомогательного использования		
- кухня (кв.м.)	11,5	
- санузел (кв.м.)	1,8	
- ванная (кв.м.)	3,4	
- прихожая (кв.м.)	8,1	
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м ²)	4,7	2,35

Площадь Квартитры согласно проекту, с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м ²)	55,95
Материал наружных стен	Наружные стены – заполнение из керамических блоков толщиной 250 мм, с последующим утеплением минераловатными плитами толщиной 100 мм, наружный слой – облицовочный кирпич толщиной 120 мм
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные толщиной 220 мм.
Класс энергоэффективности	В «Высокий»
Сейсмостойкость	7 баллов

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности на Квартитру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – до 31 марта 2022 года.

Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства ранее срока, установленного настоящим пунктом.

2.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующую Квартитру Участнику долевого строительства. Срок передачи Квартитры – в течение 10 (Десяти) рабочих дней после ввода Дома в эксплуатацию.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Квартитры в срок, указанный в п.п. 2.2. настоящего Договора, или при уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 10 (десяти) рабочих дней, со дня, когда согласно п.п. 2.2. настоящего Договора, Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента ввода Дома в эксплуатацию до момента подписания Передаточного акта, указанного в п. 2.9 настоящего Договора, либо составления застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартитру.

2.5. Гарантирует, что права требования на вышеназванную Квартитру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под

арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

2.6. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

2.7. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода объекта в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства, либо привлеченными им третьими лицами, а также недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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.

2.8. Застройщик передает Квартиру в следующем техническом состоянии: стены – кирпичные (оштукатурены, штукатурка - простая), перегородки межкомнатные выполняются из пазогребневых гипсолитовых плит толщиной 100 мм на высоту 500 мм (перегородки на оставшуюся высоту выполняются собственником после ввода объекта в эксплуатацию) кроме перегородок туалета, ванной и кухни; батареи отопления – алюминиевые; отопление индивидуальное, разводка труб по Квартире; входная дверь металлическая; внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; внутриквартирная газификация согласно проектной документации приборы учета на газ (установлены в квартире на балконе/лоджии), воду и электричество (установлены в местах общего пользования); стеклопакеты на окна; металлопластиковая дверь на лоджию.

Техническое состояние лоджии – ограждение кирпичное, однокамерное остекление лоджии.

2.9. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Обеспечивает финансирование строительства Дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Дома, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.4. В течение семи дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.5. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.6. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в Договоре уступки прав требования, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную регистрацию Договора уступки прав требования несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента оплаты цены указанной в п. 4.1. настоящего Договора, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

3.7. С момента принятия Квартиры по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет _____ (_____ миллиона _____ тысяч) рублей. Цена Договора может быть изменена только в случае изменения общей площади Квартиры и (или) фактической площади лоджии (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - БТИ).

4.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ (_____ миллионов _____ тысяч) рублей на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (публичное акционерное общество) Соглашение №5230/___ от __.__.____ года, являющимся кредитной организацией по

законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № ___ от «__» _____ 20__ года, фирменное наименование - ПАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, адрес (место нахождения) : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, тел.: + 7 (495) 747-37-31, эл.почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), с момента регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СП-Строй», 355021, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Рогожникова, дом 90, оф. 90. e-mail: onedvizhimost@yandex.ru, ОГРН: 1202600010140 ИНН 2635246522 КПП 263501001);

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма:

- _____ (_____ миллиона _____ тысяч) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее пяти календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования – в срок 30 сентября 2022 года.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

4.3. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

4.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от проектной площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

4.5. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется более той, что предусмотрена настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что предусмотрена настоящим Договором, Застройщик обязуется возвратить денежные средства в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.5. и 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере _____ (_____ тысяч) рублей. К расчету стоимости одного квадратного метра лоджии применяется понижающий коэффициент.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявления письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 (пятнадцати) дней со дня получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по

существо, спор передается на разрешение в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

7.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться номер и иные характеристики Квартиры, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства Дома.

7.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Во всем, что не урегулировано данным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

7.6. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

7.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СП-Строй»

355021, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Рогожникова, дом 90, оф. 34

e-mail: onedvizhimost@yandex.ru

ОГРН: 1202600010140 ИНН 2635246522 КПП 263501001

р/с 407028108_____, Отделение №5230 ПАО Сбербанк России, г. Ставрополь;

к/с 30101810907020000615 БИК 040702615

Директор _____ **А.Н. Сапко**

МП

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО (полностью)

Подпись

План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Примечание: границы квартиры № 23, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, на Плате этажа выделяются зелёным цветом.

Застройщик:

Директор
ООО «Специализированный Застройщик
«СП-Строй»

_____ А.Н. Сапко
МП

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /