

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ---

г. Ставрополь

«----» ----- 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ставропольская строительная компания», в лице генерального директора Ковтун Евгения Александровича, действующего на основании Устава, юридический адрес: 355008, г. Ставрополь, ул. Войтика, дом 10/1, офис 1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

и **гражданин РФ -----**, пол: -----, дата рождения: ----- года, место рождения: -----, паспорт ---- № -----, выдан: -----, дата выдачи: ----- года, код подразделения -----, зарегистрирован по адресу: -----, СНИЛС -----, телефон: -----, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Основанием для заключения настоящего договора является:

- Разрешение на строительство от 27.04.2021 года №26-309000-41с-2021, выдано Комитетом градостроительства администрации города Ставрополя;
- Договор аренды земельного участка в границах земель муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края №9211 от 25.11.2020 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю 04.12.2020 года, номер регистрации 26:12:012502:2128-26/477/2020-2.
- Постановления администрации города Ставрополя Ставропольского края №2223 от 28.12.2020 года.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства **Многokвартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Тюльпановая 12**, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012502:2128 по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, ул. Тюльпановая 12, в квартале 530** (далее – **«Объект»**).

Участник долевого строительства инвестирует Объект в части:

-----комнатной квартиры №----- (-----), находящейся на **---- (-----) этаже**, общей площадью **----- кв.м.**, жилой площадью **---- кв.м.**, санузел **--- кв.м.**, прихожая **---- кв.м.**, кухня **---- кв.м.**, в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее - **«Объект долевого строительства»**).

Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после завершения строительства Объекта и подписания Сторонами передаточного акта.

Документ с описанием объекта долевого строительства, с указанием его площади и местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости приведен в приложении 1 к настоящему договору.

3. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Передаёт Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок в течение 6-ти месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию **в 4 квартале 2022 года**.

3.2. Гарантирует, что:

3.2.1. Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1 настоящего Договора,

относится к Участнику долевого строительства.

3.2.2. Права на вышеназванный Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.3. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.4. Извещает Участника долевого строительства о начале процедуры регистрации прав собственности на Объекты долевого строительства, находящиеся в Объекте. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по вводу Объекта в эксплуатацию и по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

3.5. Устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства - пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства – три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объёме, определённом настоящим Договором.

4.2. Несет в полном объёме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемый в результате финансирования строительства Объекта, в органе регистрации прав.

4.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванный Объект долевого строительства.

4.4. Обязуется в течение трёх рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего Акта о результатах реализации настоящего Договора, подписать его и передать Застройщику.

4.5. Участник долевого строительства после подписания акта приема-передачи может участвовать в процедуре определения способа управления комплексом недвижимого имущества в доме, эксплуатации этого комплекса, обеспечения пользования общим имуществом многоквартирного дома (создание ТСЖ, выбор управляющей компании с заключением соответствующего договора и т.д.).

4.6. Участник долевого строительства до оформления права собственности на Объект долевого строительства не имеет права производить без согласования с Застройщиком, проектной организацией и уполномоченными государственными органами любые работы в Объекте долевого строительства и в самом Объекте, связанные с отступлением от проекта (в том числе, но не исключительно: перепланировка, возведение перегородок, пробивка ниш и проемов в стенах и перекрытиях, разводка инженерных коммуникаций, установка любых устройств и сооружений снаружи здания, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.). При проведении ремонтных работ участник долевого строительства обязуется: электрическую разводку внутри квартиры осуществлять под надзором и после согласования с ответственным лицом застройщика; не подвергать несущие стены физическому воздействию (сверление, штрабление и т.д.) без предварительного согласования работ с Застройщиком и управляющей компанией; не производить монтаж телевизионных антенн и прочих устройств на внешних стенах здания; не нарушать архитектурный облик здания.

4.7. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт гражданина РФ.

4.8. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по настоящему договору или одновременно с переводом долга может уступить свои права по Договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из

договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена договора определена с учетом требований статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

5.2. Общий размер вноса Участника долевого строительства составляет ----- (-----) **рублей 00 копеек**, который может быть изменён в случае изменения площади Объекта долевого строительства, либо по соглашению Сторон.

5.3. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- за счет собственных средств в размере ----- (-----) **рублей 00 копеек** не позднее 3-х рабочих дней с даты регистрации настоящего договора;

- за счет собственных средств в размере ----- (-----) **рублей 00 копеек** не позднее «01» сентября 2022 года.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, ИНН 7702070139, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А (далее – «Эскроу-агент»), для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Банк ВТБ (ПАО) (адрес электронной почты: otkrytie_escrow@vtb.ru)

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ставропольская строительная компания», ИНН 2634044160, КПП 263601001, ОГРН 1022601986527, юридический адрес: 355008, г. Ставрополь, ул. Войтика 10/1, офис 1)

Объект долевого строительства – объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1 настоящего договора.

Депонируемая сумма: ----- (-----) **рублей 00 копеек**.

Срок условного депонирования – в срок до 30 июня 2023 года.

Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком Эскроу-агенту Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

5.4. Все расчёты по настоящему Договору производятся в рублях Российской Федерации.

5.5. В стоимость Объекта долевого строительства входит: полы – стяжка; установка входной двери и оконных блоков, радиаторов отопительных. Характеристики объекта долевого строительства являются проектными.

5.6. Окончательный расчет по настоящему Договору производится исходя из уточнённой общей площади передаваемого Объекта долевого строительства в соответствии с экспликацией технического плана, изготовленного кадастровым инженером.

5.7. Если общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участника долевого строительства, окажется более той, что указана в п. 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.8. Если общая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участнику долевого строительства, окажется менее той, что указана в п. 2.1 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего заявления от Участника долевого строительства.

5.9. Дополнительные расчёты, предусмотренные в пунктах 5.7, 5.8 настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра ----- (-----) рублей.

6. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. 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.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причинённые этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.3. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора производится участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, то просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для

одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора производится участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

8.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. 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.

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

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путём переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

9.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса РФ, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать её третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. При подписании настоящего Договора Стороны понимают и соглашаются с тем, что в процессе строительства многоквартирного дома возможны внесения изменений в проектную документацию (в том числе, но не исключительно: в части этажности, количества квартир, нумерации квартир, количества и площади самостоятельных объектов недвижимости в составе создаваемого многоквартирного дома и т.д.), которые могут повлечь за собой изменение проекта строящегося объекта недвижимости, изменения проекта объекта долевого строительства, корректировку срока завершения строительства. Участник долевого строительства дает согласие на подобные изменения при условии их соответствия действующим СНиП и обязуется подписать все необходимые документы для внесения вышеуказанных изменений. В отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, Участник долевого строительства дает согласие на: изменение параметров земельного участка, изменение границ и конфигурации земельного участка, на объединение земельного участка со смежными земельными участками, на изменение площади, кадастрового номера, адреса земельного участка, а также на любые другие изменения и действия с земельным участком, не противоречащие нормам действующего законодательства.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами либо их уполномоченными представителями и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.5. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком

обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

9.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.8. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Ставропольская строительная компания»

ИНН 2634044160, КПП 263601001, ОГРН 1022601986527.

Юридический адрес: 355008, г. Ставрополь, ул. Войтика 10/1, офис 1

Банковские реквизиты: р/с 40702810510590008817 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве, к/с 30101810145250000411, БИК банка 044525411.

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик

«Ставропольская строительная компания»

_____ **Е.А.Ковтун**

Участник долевого строительства:

фамилия

имя

отчество

подпись