

Российская Федерация
Ставропольский край



СтройКонтинент

Ключ к Вашему комфорту

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

«__» _____ 2021 года

№

ЖД «Параллель»

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземным паркингом на участке с кадастровым номером 26:12:012001:11248 в квартале 529 г. Ставрополя. 1 этап строительства.

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ставрополь

« » октября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройконтинент» (ОГРН 1022601980037), в лице директора Задорожной Татьяны Ивановны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и **гражданин РФ** _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, именуемые совместно **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземным паркингом на участке с кадастровым номером 26:12:012001:11248 в квартале 529 г. Ставрополя. 1 этап строительства», на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012001:11248, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Шпаковский, в черте г. Ставрополя квартал 529, (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 _____ **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

Вид	Здание
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	7/9
Площадь жилого здания	26088,5
Номер Квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд (блок-секция)	
Назначение	жилое помещение
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета площади лоджии (м ²)	
Количество комнат:	
- жилая комната (кв.м.)	
помещения вспомогательного использования	
- кухня (кв.м.)	
- санузел (кв.м.)	
- прихожая (кв.м.)	

Площадь лоджии согласно проекту		
Материал наружных стен	Наружные стены типового этажа – из камня бетонного стенового толщиной 190 мм марки КСР-ПС-29-75-F100-1400 (КСР-ПС-39-75-F100-1400) ГОСТ 6133-99 на цементно-песчаном растворе марки 100. Утеплитель – пенополистирол (ППС-14-Р-А) толщиной 100 мм., штукатурка. Облицовка – декоративно-фасадная защитная штукатурка (короед).	
Материал перекрытий	Сборно-монолитные железобетонные из бетона класса В25, толщиной 220 мм.	
Класс энергоэффективности		В
Сейсмостойкость		8 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 Квартиру 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 – 3 квартал 2026 года.

2.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующую Квартиру Участнику долевого строительства. Срок передачи Квартиры – в течение 6 (шести) месяцев после ввода Дома в эксплуатацию.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Квартиры 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 Квартиру.

2.5. Гарантирует, что права требования на вышеназванную Квартиру 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, строительным 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:

- внутренние поверхности наружных стен - улучшенная штукатурка;
- внутриквартирные перегородки - не оштукатурены;
- стяжка полов (цементно-песчаная);
- радиаторы отопления – алюминиевые;
- отопление индивидуальное, теплый пол: кухня, санузел, коридор (2 метра от входной двери);
- электропроводка (ввод в квартиру)
- входная дверь металлическая;
- внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются;
- внутриквартирная газификация согласно проектной документации;
- приборы учета на газ (установлен внутри квартиры) , воду и электричество (установлены в местах общего пользования).

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 рабочих 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 – 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.

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. Подписывая данный договор, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, дает свое согласие на образование (раздел, объединение, перераспределение) земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 26:12:012001:11893.

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

3.12. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номера контактных и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч., на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

(ФИО, подпись Участника долевого строительства)

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открытый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройконтинент».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок условного депонирования: «28» февраля 2027 год.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

- сумма в размере _____ рублей вносится за счет собственных средств на счет эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

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 списывается со Счета эскроу, после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, и 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.

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 покрывается за счет средств Застройщика.

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

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

4.5. Если общая площадь Квартиры, передаваемой 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, передаваемой Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что предусмотрена настоящим Договором, Застройщик обязуется возратить 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 в п, 4.5, 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры в размере _____ (_____ тысяч) рублей.

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 существу, 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:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙКОНТИНЕНТ»

ИНН 2635046442/КПП 263501001

ОГРН 1022601980037 от 19.02.2002 года

Юр. и факт. Адрес: 355029, г. Ставрополь, ул. Ленина, д. 417, пом. 249

р/сч 40702810460100019036, К/сч 30101810907020000615, БИК 040702615

В СТАВРОПОЛЬСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 5230 ПАО СБЕРБАНК

Директор _____ **Т. И. Задорожная**

М.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО (полностью)

Подпись