

Договор участия в долевом строительстве №
Город Омск, _____ две тысячи двадцать первого года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Московка–дом4», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Царука Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, далее именуемый «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия долевым строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом (объект капитального строительства – «Квартал «В» жилищного комплекса «Московка – 2» в Ленинском АО г. Омска. Жилой дом № 4) с адресом (местоположением): Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, проспект Сибирский и почтовым адресом: Российская Федерация, Омская область, городской округ город Омск, проспект Сибирский, дом 45, согласно распоряжению Администрации Ленинского административного округа Администрации города Омска № 242 от 29.03.2021г.(далее - Объект) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект долевого строительства – жилое помещение (Квартира)расположенная в Объекте и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

У участника долевого строительства 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.2. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 6157 кв.м. с кадастровым номером 55:36:170110:6080 (с местоположением: Омская область, город Омск, Ленинский административный округ, проспект Сибирский, дом 20/1, принадлежащего Застройщику на праве аренды сроком на 3 (три) года, что подтверждается договором аренды № Д-Л-31-11934 земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для строительства без проведения торгов от 23.10.2020г., заключенного Застройщиком с Департаментом имущественных отношений Администрации города Омска, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 13.11.2020г. за № 55:36:170110:6080-55/092/2020-8.

Проектные характеристики Квартиры:

Этаж	Подъезд	Условный номер	Количество комнат	Жилая площадь, кв.м.	Общая площадь квартиры, кв.м.	Помещение вспомогательного использования, кв.м.	лоджия, кв.м. (с учетом коэффициента)	балкон, кв.м. (с учетом коэффициента)	Общая приведенная площадь (общая площадь с учетом балкона/лоджии с коэффициентами), кв.м.

Стороны понимают, что общая площадь Квартиры и площадь балкона/лоджии по проекту изменится по сравнению с фактической. В связи с этим, общая площадь Квартиры и площадь балкона/лоджии подлежат уточнению после обмера кадастровым инженером, инвентаризации и оформления технического плана Объекта. Стороны допускают возможные отклонения площади в пределах ±/- 5% от заявленной площади без изменения цены договора. Согласование площади после ввода дома в эксплуатацию происходит путем подписания акта приема-передачи по фактической площади.

План Квартиры указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. На момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором, ее состояние должно соответствовать условиям настоящего договора: вид отделки – согласно проектной документации; установлены деревянные входные и межкомнатные двери по ГОСТ 6629-88; пол – стяжка из цем.-песч. раствора; стены - затирка, штукатурка швов и стыков гипсовыми смесями; окна ПВХ с пластиковыми подоконниками; устанавливаются приточные стеновые клапана марки СВК В-75; остекление лоджий; установлены приборы учета расхода электроэнергии и воды; отопление выполнено по стоякам и установкой отопительных приборов; наличие стояков водоснабжения и канализации с установкой смесителей и ванн; выполнена электропроводка с установкой электроплит и светильников;

2.4. Обязательства по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства.

2.5. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4. ФЗ-214 от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик обязуется осуществлять функции заказчика-застройщика Объекта.

3.2. Разрешение на строительство № 55-гу55301000-16-2021 от 01.03.2021г. года выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска. Срок действия Разрешения на строительство до «01» сентября 2022 года.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок до «31» марта 2023 года по передаточному акту. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.3. Застройщик гарантирует, что:

3.3.1. Квартира, указанная в п. 2.2 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.4. **Застройщик устанавливает гарантийный срок на объект долевого строительства** (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства) – **5 (пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства по передаточному акту.** Гарантийный срок **на технологическое и инженерное оборудование**, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается **3 (три) года** и исчисляется **со дня подписания первого передаточного акта** или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если 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. Допускается образование конденсата на поверхности стеклопакетов.

3.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

В случае готовности Застройщика к досрочному исполнению обязательства по передаче объекта долевого строительства, сообщение о завершении строительства и готовности объекта к передаче направляется по факту завершения строительства и ввода дома в эксплуатацию.

3.6. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случаев несоответствия объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта, а в случаях, указанных в Договоре – с момента подписания Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке.

4. Обязанности Участника долевого строительства

4.1. Обеспечить финансирование строительства Объекта, указанного в п. 2.1 настоящего договора, в объеме, определенном настоящим договором.

4.2. Уплатить цену Договора (депонированную сумму) до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения денежных средств в сроки и размере, установленные Договором, на открытый в Филиале Новосибирский Акционерного общества Альфа-Банк счет эскроу. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Филиале Новосибирский Акционерного общества Альфа-Банк счет эскроу.

4.3. Принять у Застройщика Квартиру по передаточному акту в порядке, установленном настоящим договором. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Наличие каких-либо замечаний при приемке Квартиры не может являться достаточным основанием для отказа от ее приемки, за исключением наличия недостатков, препятствующих пользованию Квартирой.

В случае отказа от подписания либо уклонения от подписания передаточного акта, последний считается подписанным по истечении одного месяца с даты отправления ценного письма с описью вложения в адрес Участника долевого строительства.

4.4. Нести расходы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, связанные с государственной регистрацией права собственности.

4.5. С момента подписания передаточного акта нести бремя содержания Квартиры.

4.6. Участник долевого строительства не имеет права до подписания акта приема-передачи выполнять какие-либо работы в квартире, в т.ч. по перепланировке или индивидуальной отделке.

4.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

5. Цена договора

5.1. *Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, составляет сумму*
(_____) *рублей.*

5.2. Срок уплаты цены Договора – _____, но не ранее государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

5.3. Цена договора, указанная в п.5.1. Договора составляет депонируемую сумму, которая должна быть уплачена участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Филиале «Новосибирский» АО Альфа-Банк.

_____/_____ (ФИО Депонента/наименование Депонента)

Наименование банка: Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК»

Фирменное наименование банка: АО «АЛЬФА-БАНК»

Адрес электронной почты банка: mail@alfabank.ru

Телефон банка: +7 495 620-91-91

Место нахождения банка: г. Москва

Адрес банка: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27.

5.4. Цена Договора может быть изменена по результатам обмера кадастровым инженером, инвентаризации. В этом случае взаиморасчет производится в следующем порядке: в случае увеличения или уменьшения фактической общей площади Квартиры, балкона/лоджии относительно общей площади Квартиры, балкона/лоджии по проекту более, чем на 5 % (пять процентов) от заявленной (т.е. по проекту), Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене одного квадратного метра общей приведенной площади Квартиры, оплаченной Участником долевого строительства по цене Договора. При этом, компенсируется только стоимость площади, превышающей 5 % (пять процентов) от заявленной площади в сторону увеличения или уменьшения. В случае увеличения или уменьшения фактической площади относительно проектной в пределах 5 % (пяти процентов) заявленной площади, цена договора изменению не подлежит.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться 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 три месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (пени).

6.4. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований (технических, градостроительных регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям), приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика без возмездного устранения недостатков. Недостатки подлежат устранению в согласованный Сторонами разумный и достаточный для такого устранения срок.

С момента подписания передаточного акта участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей общего имущества Объекта, а также несет ответственность за сохранность Квартиры и установленного (находящегося) в ней инженерного оборудования и имущества, указанного в п. 2.3. настоящего Договора.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. 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, запрещения.

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

7.3. 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.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

8. Прочие условия

8.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о такой переуступке в срок не позднее 3 (трех) дней с момента ее совершения и предоставить Застройщику экземпляр договора уступки прав (с перевода долга) с отметкой о государственной регистрации, либо его нотариальную копию не позднее 10 (десяти) дней с момента такой регистрации.

8.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем 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 в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Предложение об изменении договора должно быть составлено в письменной форме и содержать новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Участник в течение трех дней с момента получения предложения об изменении договора обязан сообщить Застройщику о своем согласии с изменением срока договора, либо о своем отказе. В случае неполучения Застройщиком ответа Участника в установленный срок, договор считается измененным на срок, указанный в предложении об изменении договора. В случае отказа Участника долевого строительства от изменения договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, уведомив об этом Участника в письменном виде. В этом случае договор считается расторгнутым с момента получения соответствующего уведомления о расторжении договора.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

8.6. 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.

8.7. Настоящий Договор составлен на 5 (пяти) листах в трех подлинных экземплярах: 1 (один) экземпляр для Застройщика, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9. Срок действия договора

9.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

10. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «Московка – дом4»
644073, г. Омск, ул. 2-я Солнечная, дом 43, литер А
ИНН 5507264377, КПП 550701001, ОГРН 1185543025250
Филиал «Новосибирский» АО Альфа-Банк
р/с 40702810023050008220
БИК 045004774, к/с 30101810600000000774
e-mail: 83812500551@mail.ru

Участник долевого строительства

Застройщик:

_____ /А.Н. Царук/

м.п.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /

м.п.

План этаж

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- Вид, назначение многоквартирного дома: многоквартирный жилой дом, количество этажей – 11, этажность – 10.
- Общая площадь многоквартирного дома: 10333,20 кв.м.;
- Информация о материале каркаса, наружных стен и поэтажных перекрытий объекта: перекрестно-стенная конструктивная схема из сборного железобетона с наружными стенами из трехслойных керамзитобетонных панелей, перекрытия сборные железобетонные.
- Сейсмостойкость объекта: с учетом требований СП 14.13330.2018 СНиП II-7-81* "Строительство в сейсмических районах" – конструкция здания обеспечивает сейсмостойкость для района строительства с сейсмостойкостью 5 и менее баллов;
- Класс энергоэффективности объекта: класс энергетической эффективности по СП 50.13330-2012 (табл.15) – С+ (нормальный).

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «Московка – дом4»
644073, г. Омск, ул. 2-я Солнечная, дом 43, литер А
ИНН 5507264377, КПП 550701001, ОГРН 1185543025250
Филиал «Новосибирский» АО Альфа-Банк
р/с 40702810023050008220
БИК 045004774, к/с 30101810600000000774
e-mail: 83812500551@mail.ru

Участник долевого строительства

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/А.Н. Царук/

_____/_____/

м.п.

м.п.

