

ДОГОВОР №И-XXX
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

г. Якутск

«XXX» XXX XXX г.

Общество с ограниченной ответственностью «Кинг-95», в лице XXX, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и XXX, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны (совместно именуемые – Стороны), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ и Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон №214-ФЗ).

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Сайсарский округ, квартал «112», ул. Билибина (далее – МКД).

2.2. Стороны договорились, что объектом настоящего Договора является индивидуально - определенное изолированное жилое помещение, именуемое далее – Квартира.

2.3. Срок ввода МКД в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2022 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством. Датой ввода МКД в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

2.4. Информация о Застройщике, информация о проекте строительства и проектная декларация опубликованы на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС): <https://наш.дом.рф>. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

3. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

3.1. Застройщик осуществляет строительство МКД на основании разрешения на строительство №14-RU14301000-35-2018, выданного Окружной администрацией города Якутска «16» марта 2018 года.

3.2. Строительство МКД осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 14:36:104045:58 с площадью 7001 кв. м. (далее – Земельный участок).

3.3. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись №14:36:104045:58-14/107/2018-2 от 17 сентября 2018 года.

4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

4.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в срок, определенный в п. 2.3. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке МКД и, после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.

4.2. МКД, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	14
Общая площадь жилого дома (кв.м.)	25 439, 5 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	А
Класс сейсмостойкости	6 баллов

4.3. Квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь с учетом площади неотапливаемых помещений (с коэффициентом 0,3), кв. м.	
Общая проектная площадь, кв. м.	
Жилая проектная площадь, кв. м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь общей комнаты, кв. м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв. м.	
Площадь с/у, кв. м.	
Площадь прихожей, кв. м.	
Площадь балкона, кв. м.	

Расположение Квартиры в МКД отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №2).

4.4. Квартира передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки.

4.5. Отступление площади по техническому плану на 5% в любую сторону от площади по проектной документации является допустимым отступлением.

4.6. Стороны согласовали, что Застройщик вправе без получения согласия Участника долевого строительства, вносить в утвержденную документацию по планировке территории изменения в предусмотренном законодательством порядке. При этом такие изменения не будут рассматриваться Сторонами в качестве изменений условий настоящего Договора. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство МКД, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации на сайте <https://наш.дом.пф>.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору, определен Сторонами из расчета **XXX рублей за один квадратный метр** общей проектной площади Квартиры с учетом площади неотапливаемых помещений (далее – общая площадь Квартиры), определенной в п. 4.3 Договора.

5.2. Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Квартиру (далее – Цена Договора), определен путем умножения общей площади Квартиры, указанной в п. 4.3 Договора, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 5.1. Договора, и составляет **XXX рублей**.

5.3. Если в результате проведения замеров Квартиры будет установлено, что фактическая общая приведенная площадь Квартиры отклоняется более чем на один метр в любую сторону, указанной в п. 4.3 Договора общей площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты, исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 5.1 Договора.

5.4. Окончательная стоимость Квартиры определяется Сторонами в Акте приема-передачи Квартиры, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.5. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Квартиры (далее – Возмещение) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее – Вознаграждение). НДС не облагается.

5.6. В случае, если затраты на строительство (создание) Квартиры превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником долевого строительства и не влечет изменения Цены Договора. Если по окончании строительства (создания) МКД у Застройщика образуется экономия, данная экономия является Вознаграждением Застройщика.

5.7. Затраты на строительство (создание) включают в себя все необходимые затраты в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.8. Расходы по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрации и оформлению права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в Цену Договора не входят, Участник долевого строительства несет данные расходы самостоятельно и за свой счет.

6. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

6.1. Оплата Цены Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в уполномоченном для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ 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 и адрес: Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

Адрес электронной почты: XXX.

Номер телефона: XXX.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30 июня 2023 г.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее XXX рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Депонент: XXX.

- Бенефициар: ООО «Кинг-95».

- Депонируемая сумма (Цена Договора): XXX.

6.2. Участник долевого строительства вносит собственные денежные средства в счет уплаты Цены Договора до ввода МКД в эксплуатацию в полном размере.

6.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

6.4. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

6.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

7.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства - не позднее 30 июня 2023 года, но не ранее чем после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

7.1.1. Сторонами согласована возможность досрочного исполнения обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, но не ранее получения в установленном законом порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

7.2. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры, направляет сообщение Участнику долевого строительства о завершении строительства МКД, о готовности Квартиры к передаче, о необходимости принятия Квартиры, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение месяца со дня получения уведомления Застройщика. В случае неявки Участника долевого строительства в течение месяца со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в акте осмотра) и/или не подписание Участником долевого строительства акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном п. 7.6. настоящего Договора.

7.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником долевого строительства и представителем Застройщика составляется Акт осмотра. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры, а также вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры. Выявление недостатков квартиры, не связанных с несоответствием квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

7.5. Участник долевого строительства, при отсутствии замечаний к Квартире, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Акта осмотра принять Квартиру, подписав Акт приема-передачи Квартиры.

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

7.7. Застройщик вправе при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Квартиры реализовать Квартиру в случае её не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства по истечении 3 (трех) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Квартиры.

8. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

8.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его 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.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Стороны согласовали, что уступка права требования по Договору допускается при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки и после 100% оплаты Цены Договора.

9.2. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника к новому Участнику долевого строительства, с момента государственной регистрации соглашения (договора) на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

9.3. Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

9.4. Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом уполномоченного органа должен быть передан Застройщику Участником долевого строительства или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору, в течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 6 Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.2. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

10.3. Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

11. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном разделом 7 Договора.

11.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода МКД в эксплуатацию и полного расчета между Сторонами.

11.3. Расторжение заключенного Договора в результате одностороннего отказа Участника долевого строительства или Застройщика от его исполнения возможно только в случаях, прямо предусмотренных статьей 9 Закона №214-ФЗ.

11.3.1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

11.3.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

11.4. Просрочка внесения платежа, установленного п. 6.2 Договора полностью или частично, в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора и его расторжения.

11.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной Договора, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», другая сторона Договора может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

12. ФОРС-МАЖОР

12.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

12.2. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

12.3. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения претензии.

13.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде, по месту нахождения Объекта долевого строительства.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ СТОРОН

14.1. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным лицом Стороны-отправителя и направлены одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- заказным письмом с описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

14.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 16 Договора. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 7 календарных дней с момента таких изменений. Действия, совершенные по платежным и почтовым реквизитам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

15.2. Участник долевого строительства даёт согласие на получение информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

15.3. Участник долевого строительства даёт согласие на межевание земельного участка.

15.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

15.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

16. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

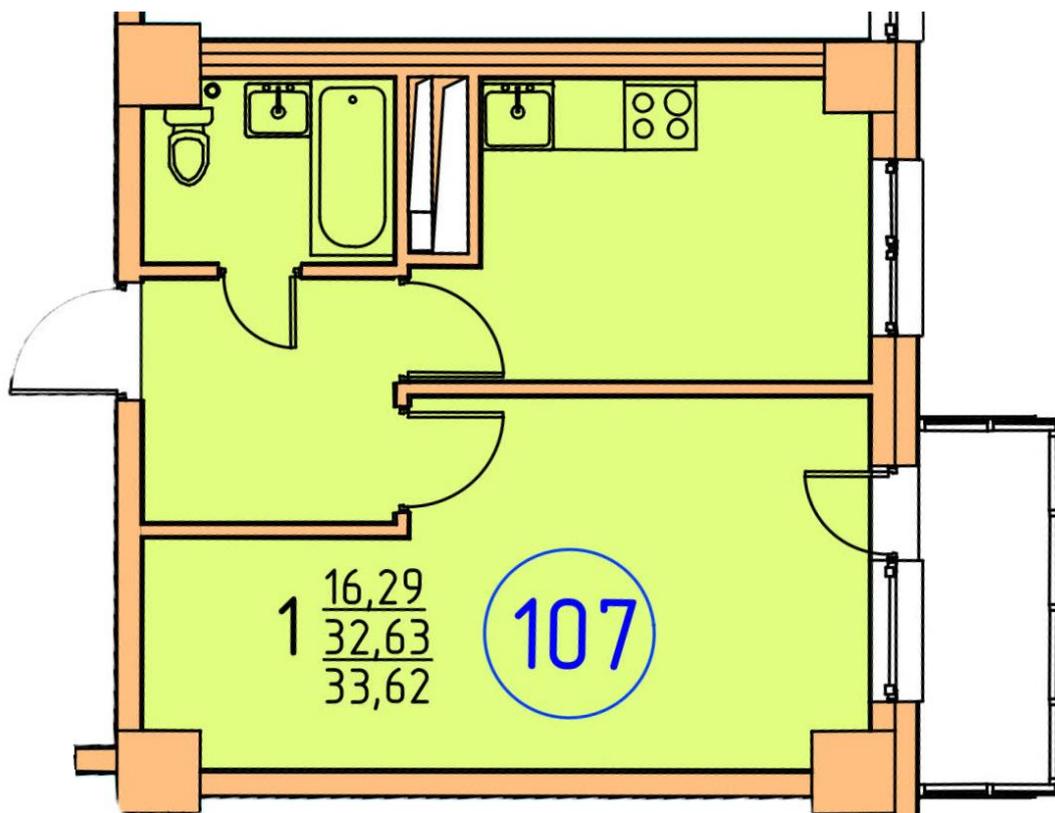
Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «Кинг-95	XXX
_____/XXX/	

Приложение №1

к Договору №И-XXX участия в долевом строительстве от XXX г.

Местонахождение Объекта: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Сайсарский округ, квартал «112», ул. Билибина.

План Квартиры.



Приложение №2

к Договору №И-XXX участия в долевом строительстве от XXX г.

Местонахождение Объекта: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Сайсарский округ, квартал «112», ул. Билибина.

Расположение Квартиры на поэтажном плане МКД.

