

**Договор №Д1-___-___-___
долевого участия в строительстве жилого дома**

г. Кемерово

«___» декабря 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Партнёр», действующее на основании свидетельства о государственной регистрации юридического лица серии 42 №002541550, выданного 13.07.2005 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Кемерово и основного государственного регистрационного номера 1054205153452 в едином государственном реестре юридических лиц, именуемая в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Минаковой Людмилы Геннадьевны**, действующая на основании доверенности от 19.11.2021г., удостоверенной нотариусом Кемеровского нотариального округа Кемеровской области - Кузбасс Мызниковой С.Ф., зарегистрированной в реестре за № 42/57-н/42-2021-6-1533, с одной стороны
и граждан ___ РФ _____

_____, **Ф.И.О.** полностью именуем ___ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем.

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Разрешение на строительство **№ 42-305-62-2021 от 29.11.2021г.**

1.2.2. Схема поэтажного плана.

1.2.3. Проектная декларация, размещённая в единой информационной системе жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>).

1.2.4. Договор субаренды земельного участка **№1 от «01» февраля 2021 г.**, договор аренды земельного участка №37-10-С/15 от 22.10.2015г.

1.3. Для целей настоящего Договора используются следующие термины:

1.3.1. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (далее Квартира), подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3.2. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.3.3. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.3.4. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса РФ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.3.5. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 №854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы

с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.3.6. **Проектная общая жилая площадь Объекта** долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом** с подземными парковками и помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке с **кадастровым номером 42:24:0201013:4573** (далее – МКД), находящийся по строительному адресу: **Кемеровская область-Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 74, строительный номер 1**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать в собственность Участнику долевого строительства обозначенный в пунктах 2.2-2.4 Договора Объект долевого строительства, а также долю в праве общей долевой собственности общего имущества в МКД (земельный участок, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства; помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в МКД оборудование (технические подвалы)), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять обозначенный в пунктах 2.2-2.4 Договора Объект долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в Договоре.

2.2. **Объектом долевого строительства является квартира** (с черновой отделкой в соответствии с условиями настоящего Договора), имеющая следующие характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая приведенная площадь, кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь общей комнаты, кв.м.	
Площадь кухни ниши, кв.м.	
Площадь кухни кв. м	
Площадь санузла, кв.м.	
Площадь второго санузла (при его наличии в проектной документации), кв.м.	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь коридора, кв.м.	
Площадь лоджии (с коэф 0,5) и балкона (с коэф. 0,3), кв. м	

2.3. Квартира будет расположена в МКД, имеющем следующие характеристики:

- вид: дом;
- назначение: жилой;
- этажность переменная: 12-16 этажей;
- общая площадь: 19 972,8 кв. м, включая помещения общественного назначения;
- материал наружных и внутренних стен жилых этажей: кирпич;

- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;
- материал лестничных маршей: сборные железобетонные;
- материал лестничных площадок: сборные железобетонные элементы;
- материал внутриквартирных межкомнатных перегородок: кирпич, ГКЛ;
- материал перегородок в санузлах: кирпич;
- класс энергоэффективности: «А»;
- класс сейсмостойкости: 6 баллов;
- фундамент – монолитная фундаментная плита;
- первый этаж МКД - бескаркасный с монолитными железобетонными стенами и перекрытиями;
- кровля – сборные железобетонные плиты;
- лифты – в соответствии с проектом.

2.4. Квартира находится в МКД :

блок-секция **Б**, подъезд **2**, этаж **3**, строительный номер квартиры **57**, в соответствии со Схемой поэтажного плана (Приложение №1) (далее – Квартира).

По настоящему договору Квартира подлежит передаче со следующими выполненными работами:

- оконные блоки с остеклением без устройства подоконников и внутренних откосов;
- остекление балконов и лоджий из алюминиевого профиля, с одинарным сплошным светопрозрачным заполнением, с раздвижными створками, без установки откосов и подоконников;
- лоджия (балкона, при его наличии) – без отделки потолка и пола, отделка стен по системе мокрый фасад;
- входные двери – металлические с внутренней отделки из МДФ;
- внутренние системы:
 - * отопление – из металлических трубопроводов, с установкой приборов отопления (алюминиевых радиаторов);
 - * водоснабжение (горячее и холодное) – стояки из металлических трубопроводов, с поквартирными отпайками, с установкой приборов учета, без внутриквартирной разводки;
 - * канализация – стояки из пластиковых трубопроводов с установкой тройников поквартирных врезок, без внутриквартирной разводки;
 - * электрика – электрощиток со счётчиком электрической энергии и автоматическими выключателями, внутренняя разводка электроосвещения в соответствии с проектом, без установки розеток, выключателей и патронов;
- межкомнатные перегородки – ГКЛ на металлическом каркасе, кирпичные;
- потолки – железобетонные плиты перекрытия заводского изготовления, монтажные межплитные стыки – без отделки;
- полы (жилые помещения) – устройство стяжки пола;
- полы (санузлы, ванные комнаты) – устройство стяжки пола с гидроизоляционным слоем.

Указанный в настоящем пункте перечень работ, выполняемых Застройщиком, является исчерпывающим.

2.5. Квартира создаётся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежит передаче ему только после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, подтверждающим факт ее постройки (создания), является разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, в состав которого входит Квартира, и передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.6. Указанные в пунктах 2.1 и 2.4 Договора адреса МКД и Квартиры присвоены им на период строительства МКД. После ввода МКД в эксплуатацию МКД и Квартире будут присвоены фактические (почтовые) адреса, что не будет являться отступлением от условий договора по качеству.

2.7. 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 Квартиры, а также после предоставления справки от Застройщика об оплате по настоящему Договору.

2.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.9. Допустимые отклонения передаваемого жилого помещения:

а) Отклонения плоскостей и линий их пересечения от вертикали на всю высоту конструкции:

- для стен, возведённых в неподвижных опалубках и для колонн, поддерживающих монолитные перекрытия – 15 мм.

б) Отклонения горизонтальных плоскостей от горизонтали:

- на 1м плоскости в любом направлении – 10мм;
- на всю плоскость выверяемого участка – 1/200 пролёта;
- местные отклонения верхней поверхности бетона от проектной при проверке рейкой длиной 2м (кроме опорных поверхностей) – 12мм;
- отклонения в длине или пролёте элементов – 20мм;
- отклонения в размерах поперечного сечения элементов при высоте более 2м – 20мм + 25мм.

- отклонения от соосности вертикальных конструкций – 15мм.

2.10. В отдельных случаях элементы работ по строительству квартиры могут не соответствовать требованиям СНиП и ГОСТ. Данные несоответствия в случае, если они не препятствуют использованию объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию), недостатками (дефектами) по смыслу настоящего договора сторонами не признаются. В частности, не являются обязательными и не применяются при строительстве Дома и входящих в него помещений положения СНиПов, ГОСТов и иных документов, устанавливающих исключительно такие параметры, как художественная выразительность и внешний вид элементов отделки.

Проектирование и строительство многоквартирного дома, в том числе всех входящих в него помещений, осуществляется согласно Федеральному закону от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». В случае признания данного Постановления утратившим силу в период действия настоящего Договора к отношениям Сторон применяется новое постановление или заменяющий его документ.

Все иные СНиП и ГОСТ, не входящие в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521, не являются обязательными и не применяются в рамках проектирования и строительства МКД, в том числе всех входящих в него помещений. Отступление от требований таких документов не является нарушением условий договора в отношении качества Объекта долевого строительства и не влечёт применение к Застройщику мер ответственности, установленных законом за недостатки качества Объекта долевого строительства.

2.10. Застройщик гарантирует отсутствие обременения Квартиры какими-либо правами третьих лиц на дату заключения Договора.

2.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик обязуется **в срок не позднее 6 (шести) месяцев** со дня получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, но не позднее **31 марта 2024 года**, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору, **передать** Участнику долевого строительства **Квартиру** по передаточному акту или иному документу о передаче Квартиры.

3.1.1. Срок завершения строительства и ввода МКД в эксплуатацию – **не позднее 30 сентября 2023 года**, при этом Застройщик оставляет за собой право на завершение строительства досрочно. В случае если строительство (создание) МКД не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.1.2. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) МКД в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры. Сообщение передается Участнику долевого строительства путем вручения в руки или направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в Договоре, а также иным способом, позволяющим достоверно установить факт получения уведомления Участником долевого строительства.

При этом стороны признают, что сообщение считается полученным Участником долевого строительства, если письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, с тем, что Участник долевого строительства не явился за его получением в объект почтовой связи или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу.

При уклонении или безосновательном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 5 (пяти) рабочих дней от установленного в п. 4.10 Договора срока принятия Квартиры, вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры.

3.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства – 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, окна, сантехника и их фурнитура, напольные, настенные и потолочные покрытия и т. д. – будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Гарантийные обязательства Застройщика на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, – 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, расположенного в МКД.

Гарантийные обязательства Застройщика по Договору прекращаются в случае внесения изменений Участником долевого строительства или иными лицами во внешний вид, конструкцию и комплектацию Квартиры и/или МКД без согласования с Застройщиком.

3.3. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям с учётом положений пункта 2.10 настоящего договора.

3.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) проектной документации и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок,

обусловленный обычно применяемым способом устранения недостатков, но не менее срока, установленного в п. 4.12. Договора, или воспользоваться иными способами защиты своих прав, установленными частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ.

3.5. При заключении настоящего Договора стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Объекта долевого строительства является прошедшая экспертизу и получившая положительное экспертное заключение проектная документация; заключение государственного строительного надзора о соответствии Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации; разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию; подписанный сторонами передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого участия и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Квартиры в установленном Договором порядке.

3.7. По дополнительному соглашению сторон до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру под самоотделку при наличии заключенного договора с третьими лицами на производство отделочных работ в Квартире (в соответствии с п. 4.6 Договора), договора со страховой компанией на период проведения отделочных и других работ (в соответствии с п. 4.7 Договора).

После передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом за Застройщиком сохраняется право доступа в Квартиру в случае необходимости (затопление Квартиры, затопление смежных помещений, повреждение электропроводки и другие непредвиденные обстоятельства) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.8. В случае если к установленному в соответствии с условиями Договора сроку передачи Квартиры (пункт 3.1. Договора), со стороны Участника долевого строительства не будут исполнены обязательства по оплате согласно разделу 5 Договора Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру до момента ее полной оплаты, в соответствии с условиями Договора.

3.9. Обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в собственность не позднее фиксированного срока, установленного Договором, либо предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления его права собственности на завершеного строительством Объект долевого строительства не позднее фиксированного срока, в случае если Участник долевого строительства оформляет право собственности самостоятельно.

3.10. Застройщик вправе досрочно завершить строительство указанного в разделе 2 Договора Объекта долевого строительства. Не менее, чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до завершения строительства раньше указанного в п. 3.1.1 Договора срока, Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о досрочном завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры в соответствии с п. 3.1.2 Договора.

3.11. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию на строительство многоквартирного дома. Застройщик вправе в период осуществления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит квартира, вносить изменения в проектно-сметную документацию, изменять проектные и строительно-технические решения, не затрагивающие конструктивные элементы квартиры, не влекущие изменения площади квартиры, в том числе в отношении систем отопления, вентиляции, оконных блоков, стяжки пола, при этом такие изменения должны быть аналогичным способом реализации запроектированных решений.

3.12. Подписывая договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно, что монтаж оконных блоков в квартире осуществляется Застройщиком не в соответствии с ГОСТ, а в соответствии с техническими условиями завода-изготовителя, при этом Участник долевого строительства понимает, что некоторые элементы оконных блоков

могут не соответствовать ГОСТ для целей сохранения единства внешнего облика многоквартирного дома, предусмотренного проектом, а также для повышения класса комфортности жилья Участника долевого строительства

3.13. Застройщик как Бенефициар настоящим поручает Участнику долевого строительства как Депоненту передать в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» от его имени настоящий Договор, зарегистрированный в установленном порядке, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ».

4. Обязательства Участника долевого строительства

4.1. Обеспечить финансирование строительства МКД, указанного в п. 2.1 Договора, в объеме, определенном Договором.

4.2. Своевременно и в полном объеме исполнить обязательства по оплате цены Договора в размере и порядке, установленном в разделе 5 Договора.

4.3. После подписания передаточного акта и постановки МКД на кадастровый учет подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в регистрационный орган.

Осуществить своими силами и за свой счёт: государственную регистрацию настоящего Договора; государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.4. В случае нарушения сроков регистрации права собственности на Квартиру, предусмотренных настоящим Договором, компенсировать Застройщику арендные платежи за пользование земельным участком, на котором расположен построенный МКД, пропорционально площади, переданной Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры.

4.5. Самоотделка Квартиры (в т. ч. установление дополнительного оборудования или замена существующего, специальные и отделочные работы и т. д.) производится Участником долевого строительства до регистрации своего права собственности на неё только после письменного согласования с Застройщиком, с обязательным соблюдением требований и рекомендаций в области строительно-монтажных работ.

4.6. В случае привлечения Участником долевого строительства третьих лиц для отделки Квартиры до регистрации своего права собственности на неё эти третьи лица должны быть согласованы с Застройщиком и иметь необходимую квалификацию и допуски для соответствующего вида работ. Обязательно наличие письменного договора, заключенного между Участником долевого строительства и указанными третьими лицами.

4.7. На период проведения отделочных работ до регистрации своего права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязан застраховать риск ответственности перед третьими лицами за причинение вреда (в результате затопления, пожара, взрыва и т. д.) в страховых организациях.

4.8. С момента принятия Квартиры Участником долевого строительства по передаточному акту или с момента составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства в установленном Договором порядке бремя содержания и риск случайной гибели Квартиры и доли в праве общей долевой собственности общего имущества в МКД переходят к Участнику долевого строительства.

4.9. Обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

4.10. Обязуется в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления о готовности Квартиры к передаче приступить к приёмке Квартиры и подписать передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры.

4.11. При обнаружении замечаний к качеству Квартиры при первоначальном осмотре, а также в период гарантийного срока в присутствии представителя Застройщика составить соответствующий акт и передать его Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня обнаружения замечаний. Застройщик обязуется устранить выявленные замечания в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения акта.

4.12. 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 Квартиры.

4.13. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам может быть произведена только с письменного согласия Застройщика.

4.14. В случае изменения места регистрации и/или паспортных данных уведомить Застройщика о новом месте регистрации (проживания) и/или новых паспортных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такой смены.

4.15. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и подлежит государственной регистрации.

4.16. В случае смерти Участника долевого строительства – гражданина его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

4.17. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых Участников долевого строительства несёт Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

4.18. Участник долевого строительства как Депонент на основании данного в п. 3.13. Договора Застройщиком как Бенефициаром поручения передаёт в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» от его имени настоящий Договор, зарегистрированный в установленном законом порядке, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет

2 987 760,00 (Два миллиона девятьсот восемьдесят тысяч семьсот шестьдесят) рублей.

Установленная цена Договора может быть изменена только по дополнительному соглашению сторон.

5.1.1. Цена Договора **подлежит оплате в течение 3 (трех) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего Договора с учетом требований п. 5.3 настоящего Договора, если договором не предусмотрено иное. При этом если с момента государственной регистрации настоящего Договора до ввода в эксплуатацию МКД, в состав которого входит Объект долевого строительства, остается менее 3 (трёх) рабочих дней, цена Договора подлежит оплате до ввода в эксплуатацию МКД, в состав которого входит Объект долевого строительства – Квартира.

5.2. Расчеты по договору производится на следующих условиях:

Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают **ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ»** заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на **эскроу-счет**, открываемый в **ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» (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) на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес места нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4 К/с 30101810300000000985, ИНН 7706092528, адрес электронной почты info@oren.ru, номер телефона 8(383) 218-41-44.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Партнер».**

Депонент: _____ **ФИО.**

Депонируемая _____ сумма _____
(_____) рублей.

Срок условного депонирования денежных средств, единый для всех участников долевого строительства: **до 31 марта 2024 г.**

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы Застройщику: указаны в п. 9 настоящего Договора.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 5.1.1. настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 рабочих дней с момента подписания настоящего договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве, НДС не облагается».**

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, 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», Застройщик может в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на

официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.3. Участник долевого строительства вносит **собственные денежные средства** на счет эскроу, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие», **на следующих условиях:**

Сумма, рублей	Дата платежа

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления всей суммы денежных средств на открытый счет эскроу.

5.4. Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с пунктом 5.1.1 настоящего Договора

Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является предоставление следующего подтверждающего документа: разрешение на ввод в эксплуатацию МКД.

Срок перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: не позднее 10 рабочих дней после предоставления подтверждающего документа.

Порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: на его расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора, или иной расчётный счёт, который будет сообщён банку в письменном виде.

5.5. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объёме в соответствии с настоящим Договором и договором счета эскроу;
- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон, в судебном порядке или в связи с односторонним отказом одной из сторон от его исполнения, если таковой допускается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5.6. Реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении настоящего Договора: банковские реквизиты Участника долевого строительства, указанные в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора.

5.7. Обязательства Участника долевого строительства по уплате цены Договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу.

5.8. Общая площадь и площади отдельных комнат объекта долевого строительства указываются в настоящем договоре по данным проекта и могут быть уточнены после постановки жилого дома и объекта капитального строительства на кадастровый учёт.

Окончательный общий размер цены Договора определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая площадь Квартиры, подлежащая передаче в собственность, уточняется в соответствии с технической документацией, выданной

организацией, осуществляющей технический учет, техническую инвентаризацию и паспортизацию объектов капитального строительства. Стороны устанавливают, что изменение общей площади Квартиры в соответствии с технической документацией в пределах плюс (минус) три процента от общей площади Квартиры (без учета площади лоджии) не влияет на изменение цены Договора, а перерасчёт производится на сумму сверх установленных трех процентов.

5.9. В случае если общая приведенная площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, после технической инвентаризации увеличивается или уменьшается относительно площади, указанной в настоящем Договоре согласно проектной документации (проектной общей приведенной площади), на 3 (три) % и менее, то такое отклонение общей приведенной площади объекта долевого строительства от проектной общей приведенной площади не является отступлением от условий настоящего Договора, ухудшающим качество объекта, не делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, а цена объекта перерасчету не подлежит.

5.10. Если общая приведенная площадь объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства сверх 3 (трех) %, то участник долевого строительства обязуется доплатить возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Если общая приведенная площадь объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства более чем на 3%, то участнику долевого строительства после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

5.11. Дополнительные расчёты, предусмотренные в п. 5.9 – 5.10 Договора, производятся исходя из цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора, и общей площади Квартиры (без учета площади лоджии), указанной в пункте 2.2 Договора, с учетом положений пункта 5.8 Договора.

6. Ответственность сторон

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

6.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

6.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

- в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца – если в соответствии с условиями Договора уплата цены производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца – если в соответствии с условиями Договора уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период;

- в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в 30-дневный срок от установленного в п. 4.10 Договора срока принятия Квартиры.

6.4. В случае расторжения Участником долевого строительства Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Закона №214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счёт Участника долевого строительства, указанный в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора.

При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу реквизиты своего банковского счёта (счёта депонента), на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае если к моменту расторжения Договора денежные средства будут перечислены Застройщику Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на счёт, указанный в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора.

6.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой учётной ставки Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.6. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных установленных федеральным законом случаях.

6.7. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) МКД при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) МКД, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры в соответствии с пунктом 5.8 настоящего Договора;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав МКД;

4) в иных установленных федеральным законом случаях.

6.8. Во всех случаях, перечисленных в пункте 6.7 Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.

6.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, 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.

6.10. В случаях, указанных в п. 6.3 Договора, Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по 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 Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне, в письменной

форме, (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

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

8. Заключительные положения

8.1. Все споры, возникающие между сторонами по Договору, подлежат рассмотрению: если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства относится к категории исков о защите прав потребителей – в суде, определяемом Участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с законодательством о защите прав потребителей; в случае, если истцом выступает Застройщик, – в Федеральном суде Рудничного района г. Кемерово или мировым судьей судебного участка №2 Рудничного района г. Кемерово.

В случае, если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства не относится к категории исков о защите прав потребителей, то споры, возникающие между сторонами по настоящему соглашению или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Федеральном суде Рудничного района г. Кемерово или мировым судьей судебного участка №2 Рудничного района г. Кемерово.

8.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по 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 в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2004 №98-ФЗ «О коммерческой тайне», Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

8.3. Подписывая Договор, Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» даёт свое согласие Застройщику на сбор и обработку своих персональных данных, указанных в настоящем пункте Договора.

Вышеуказанное согласие дается Участником долевого строительства в целях совершения сделки, предусмотренной условиями Договора, а также в целях принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия.

Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- адрес места жительства (по регистрации и фактический), дата регистрации по указанному месту жительства;
- иные данные, необходимые для исполнения Договора.

Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством. Настоящее согласие действует бессрочно.

8.4. Все изменения и дополнения к Договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

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

8.6. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям Договора, утрачивают силу и не могут

использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

8.7. Договор составлен в 4 (четырёх) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один – для Банка (эскроу-агента), один экземпляр – для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8.8. Стороны, подписывая Договор, согласовали условие о том, что вся корреспонденция направляется Сторонам по адресам, указанным в разделе «Реквизиты и подписи Сторон» настоящего Договора.

8.9. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

8.10. Настоящий Договор составлен в **трех (если ипотека) четырех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу, один для – Банка.

9. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО Специализированный застройщик
«Партнёр»,
адрес: 650044, г. Кемерово, ул. Шахтёрская,
дом 25, корп. «б»
ОГРН 1054205153452, ИНН 4205088839,
р/сч 407 028 109 024 300 025 51
в Филиале Сибирский ПАО Банк «ФК
Открытие»
К/с 30101810250040000867
БИК 045004867

_____, дата рождения
_____ года, место рождения:
_____, паспорт серии
_____, выдан
_____ года
_____, код
подразделения _____
адрес регистрации:

тел. + _____
e-mail: _____

Подпись:

_____ (Минакова Л.Г.)

_____ (_____)

к договору № Д1-___-___-___ от «___» декабря .2021г.
долевого участия в строительстве жилого дома

Кемеровская область-Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, Ленинский район, микрорайон № 74, строительный номер 1

Многоквартирный жилой дом №1 с подземными парковками и помещениями общественного назначения, расположенный на земельном участке ,

с кадастровым номером 42:24:0201013:4573

Квартира № ___ общей приведенной проектной площадью ___кв.м., общей проектной площадью ___ кв.м., жилая проектная площадь ___ кв.м., блок-секция ___, подъезд ___, этаж ___,

Схема размещения объекта долевого строительства на поэтажном плане

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

Минакова Л.Г.

