

ДОГОВОР № __-__-188 Л2 ()

об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в 188 квартале лит 2 города Благовещенска

город Благовещенск

«__» _____ 202_ г.

ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АНК СК», в лице представителя Инюточкина Степана Павловича, действующего на основании доверенности № _____ от _____ года, удостоверенной Пасынок Гальфирей Габдельнуровной, нотариусом Благовещенского нотариального округа Амурской области, за реестровым номером _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и _____, _____ г.р., паспорт: _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по месту жительства по адресу: _____, контактный телефон: _____, e-mail: _____, именуемый(ая) именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящий предварительный договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник принимает участие в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного в Амурской области, г. Благовещенск, квартал 188 Литер 2 с кадастровым номером 28:01:0010188:318 (количество этажей: 13 этажей (включая подвал), площадь жилого здания 9617,0 кв.м., материал наружных стен дома: кирпич керамический, силикатный; материал поэтажных перекрытий дома: сборное из ж/б многослойных плит; класс энергоэффективности дома: А "Очень высокий"; класс сейсмостойкости дома: 6 баллов), а Застройщик обязуется построить самостоятельно или с привлечением третьих лиц и передать Участнику после ввода указанного дома в эксплуатацию следующий объект долевого строительства: комнатную квартиру под строительным номером __ общей площадью __ кв.м., полезной площадью __ кв.м. (в том числе: общая комната __ кв.м., спальня __ кв.м., кухня __ кв.м., ванна __ кв.м., туалет __ кв.м., коридор __ кв.м., прихожая __ кв.м.), площадь холодных помещений (лоджии) __ кв.м., расположенную на __ этаже, назначение - *жилое* помещение, (далее «Объект») в комплектации, согласно п. 1.2. настоящего договора.

План «Объекта» долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и др.) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение «Объекта» долевого строительства на этаже, а так же площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов указаны на схеме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Комплектация «Объекта», выполняемая Застройщиком в рамках настоящего договора, - внутренняя «черновая отделка» в т.ч.: штукатурка стен, затирка швов перекрытия, стяжка полов цементным раствором, установка входной двери, установка водосчетчиков горячей и холодной воды без внутриквартирной трубной разводки, система водоотведения - тройник канализационного стояка, без внутриквартирной трубной разводки, установка отопительных приборов, электропроводка с установкой розеток и выключателей, остекление окон металлопластиковым профилем, без чистовой отделки (т.е. без устройства откоса и подоконника, остекление лоджий алюминиевым профилем).

Все остальные работы по отделке «Объекта» и установке в нём оборудования в его стоимость не входят и выполняются в случае необходимости за счет Участника.

1.3. Строительный номер «Объекта» и его общая площадь, указанные в п. 1.1. настоящего договора, являются ориентировочным. Фактический номер и фактическая площадь «Объекта» определяются по техническому паспорту (в черновой отделке), после паспортизации дома, по окончании строительства и указываются в Акте приема-передачи.

1.4. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома, расположенного в Амурской области, г. Благовещенск, квартал 188 литер 2 на основании разрешения на строительство №28 –RU 28302000-98-2021 от 12/11/2021 года.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Стоимость «Объекта» в «черновой отделке» составляет _____ рублей, из расчета _____ рублей за 1 кв.м. общей площади «Объекта», при условии 100 % оплаты согласно следующему графику:
- _____ рублей – в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

2.2. При изменении фактической общей площади «Объекта» стороны никаких взаиморасчетов по договору не производят, т.к. цена данного договора является окончательной и изменению не подлежит.

2.3. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, установленном главой 7 договора.

2.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в порядке, установленном главой 7 настоящего договора.

2.5. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в АО «Россельхозбанк» (Эскроу – агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: АО «Россельхозбанк»

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АНК СК»

Депонент: _____

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 3-х (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2024 года (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

2.6. Оплата по договору считается произведенной с момента зачисления денежных средств на счет, указанный в п. 2.5. настоящего договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА

3.1. Обеспечить финансирование строительства «Объекта» согласно разделу 2 настоящего договора.

3.2. Нести расходы по оплате госпошлин за регистрацию договора, любых изменений и дополнений к нему.

3.3. Принять «Объект» в соответствии с условиями раздела 4 настоящего договора.

3.4. Нести все расходы по содержанию и обслуживанию «Объекта» и общего имущества жилого дома с момента приемки «Объекта» по Акту приема-передачи.

3.5. Самостоятельно, своими силами и средствами оформить право собственности на «Объект», в т.ч. оформить технический, кадастровый паспорт, оплатить необходимые пошлины и проч., а также в течение десяти рабочих дней с момента получения от Застройщика необходимых документов обратиться в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество для государственной регистрации права собственности.

3.6. Письменно извещать Застройщика об изменении своего фактического адреса проживания / нахождения, номеров контактных телефонов, других реквизитов не позднее пяти дней с даты такого изменения.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

4.1. «Объект», указанный в п.1.1. настоящего договора, передается Участнику и принимается им после ввода в эксплуатацию по Акту приема-передачи при условии, что Участник выполнил все свои обязательства по настоящему договору. Планируемый срок ввода «Объекта» в эксплуатацию – **IV квартал 2023 г.**

Передача «Объекта» Участнику производится не позднее 6 (шести) месяцев с момента ввода «Объекта» в эксплуатацию, т.е. не позднее **II квартала 2024 г.** Застройщик вправе, по своему усмотрению, передать «Объект» Участнику раньше, при условии наличия у Застройщика полученного в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику извещение о завершении строительства «Объекта», о вводе его в эксплуатацию 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. Дата начала и окончания передачи «Объекта» указывается в извещении. Извещение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу Участника или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. В случае если извещение, надлежащим образом направленное Застройщиком, по каким либо причинам не было получено Участником, это не освобождает последнего от приемки «Объекта» в установленный срок.

4.3. Участник, обязан не позднее пяти рабочих дней с даты начала приемки, указанной в извещении, подписать Акт приемки «Объекта» либо составить и передать Застройщику мотивированный отказ от его приемки, в противном случае по истечении двух месяцев с даты окончания приемки «Объекта», указанной в уведомлении, Застройщик составляет односторонний Акт о передаче «Объекта» и его обязательства перед Участником по передаче «Объекта» считаются исполненными. При приемке «Объекта» стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества «Объекта» является разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию.

4.4. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора срок, стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи «Объекта», при этом Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направит Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

4.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Застройщик осуществляет строительство в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документацией и требованиями СНиП, ГОСТ и другими нормами и правилами.

5.2. Гарантийный срок для «Объекта» за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав «Объекта» составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи «Объекта».

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки «Объекта», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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 Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. По настоящему договору Стороны руководствуются и несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Застройщик в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств предусмотренных ст. 2 настоящего Договора, имеет право расторгнуть настоящий договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», действующим на день расторжения настоящего Договора.

6.3. С момента оформления Акта приема-передачи «Объекта» Участник несет полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своего и/или смежных «Объектов» из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации или наступления иной аварийной ситуации, Участник обязан принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам нанесенный в связи с этим ущерб.

6.4. До регистрации права собственности Участник не вправе производить работы связанные с изменением проектных решений «Объекта» (в т.ч. перепланировка, переоборудование, изменение инженерных сетей, их перенос и проч.). Любые изменения проектных решений производятся только по согласованию с Застройщиком, за счет Участника. В случае несоблюдения указанного условия Участник оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется. Уплата штрафных санкций не освобождает Участника от ответственности за причиненные Застройщику убытки, возникшие в результате нарушения настоящего обязательства.

6.5. Способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору:

- залог на земельный участок с кадастровым номером 28:01:010188:318 и строящийся на нем объект;

6.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику по договору купли-продажи «10» сентября 2018 года и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. При наличии условий, указанных в п. 2.3. и 2.4. настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.2. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора

7.3. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.4. При одностороннем отказе Застройщика от настоящего договора, он обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

7.5. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче «Объекта» долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого «Объекта» на 2 (два) месяца;

- если «Объект» долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) установленных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества «Объекта», или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству «Объекта».

7.6. В случае, одностороннего отказа от договора или неустранения выявленных Участником недостатков строительства в установленный Участником разумный срок, Застройщик возвращает Участнику денежные средства внесенные по настоящему договору с учетом пени, определенной Законом РФ «О защите прав потребителя», в порядке определенном п. 7.4. настоящего договора.

7.7. Участник вправе обратиться к Застройщику с требованием об уплате неустойки за просрочку исполнения обязательств по устранению недостатков строительства, обнаруженных после приемки Объекта, в размере, предусмотренном законом.

7.8. По требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в том числе изменения общей площади жилого помещения/ площади нежилого помещения Объекта, более чем на 5% от установленной настоящим договором.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, и подлежит регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по оплате госпошлин за регистрацию договора несет Участник, в т.ч. возмещает госпошлину Застройщику.

8.2. Любые изменения, дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью. Все изменения и дополнения подлежат сдаче на государственную регистрацию в течение 5 (пять) рабочих дней с момента их подписания и оформляются за счет Участника.

8.3. Настоящий договор, может быть расторгнут по соглашению сторон в порядке предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации на день расторжения настоящего Договора.

8.4. В случае возникновения между сторонами спорных вопросов по исполнению договора или в связи с его исполнением, споры решаются путем переговоров между Сторонами. В случае не разрешения возникшего спора путем переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке.

8.5. В целях единообразного толкования настоящего договора стороны при подписании настоящего договора руководствуются следующими понятиями и терминами:

- жилая площадь «Объекта» - сумма площадей жилых комнат без учета площадей кухни, санузлов, подсобных помещений, коридоров;

- площадь «Объекта» - сумма площадей жилых комнат и подсобных помещений без учета балконов, лоджий;

- общая площадь «Объекта» - сумма площадей всех помещений «Объекта», встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: 0,5– для лоджий и 0,3– для балконов.

8.6. Оборудование и имущество, обслуживающее более чем одно помещение жилого дома (в т.ч. лестничные проемы, лестничные клетки, лифты, электрическое, санитарно-техническое оборудование и проч.) принадлежат в соответствии со ст.ст. 289, 290 ГК РФ всем участникам строительства жилого дома на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества Застройщиком Участнику отдельно по Акту приема-передачи не производится.

8.7. Подписывая настоящий договор Стороны договорились, что Участник согласен на внесение Застройщиком любых изменений в проектную и иную документацию на жилой дом, в т.ч. дает согласие на изменение границ земельного участка с

кадастровым номером 28:01:010188:318, увеличением/уменьшением площади жилого дома, увеличением/уменьшением площади земельного участка под жилым домом, на образование новых земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010188:318 в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ, с переносом всех существующих обременений на земельный участок, занятый жилым домом, и что образованный(ые) земельный(ые) участок(и), свободный(ые) от жилого дома, в залоге после раздела находится не будет(ут), на размещение на образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), свободном(ых) от жилого дома, иных объектов капитального строительства.

8.8. Подписывая настоящий договор Стороны договорились, что Участник дает свое согласие на выполнение в будущем, после ввода «Объекта» в эксплуатацию, ремонтных работ и работ по подключению любых строящихся объектов Застройщика к сетям и инженерным коммуникациям расположенным на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010188:318(и земельных участках образованных из него), в том числе проведение любых земляных работ необходимых для доступа к сетям и инженерным коммуникациям. Срок действия согласия Участника, указанного в настоящем пункте не ограничен.

8.9. Стороны договорились, что подписав настоящий договор, Участник дает согласие Застройщику на установление и аннулирование любых видов сервитутов на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010188:318, в период строительства ОБЪЕКТА и до его ввода в эксплуатацию.

8.10. Подпись Участника или лица, действующего от его имени, в настоящем договоре подтверждает согласие на обработку ЗАСТРОЙЩИКОМ персональных данных Участника (фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, № СНИЛС, семейное, социальное и имущественное положение, а также любая иная информация, относящаяся к личности Участника, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику). Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, в том числе передача третьим лицам.

Согласие на обработку персональных данных действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору (в том числе предусмотренных п.п.2.1.5,2.1.6. настоящего договора) и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика. Отзыв согласия на обработку персональных данных может быть осуществлен не ранее 5 (пяти) лет со дня получения Участника в установленном законодательством порядке разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: **ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АНК СК»**

675028, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Промышленная, д.7 офис 11

ОГРН 1202800003790 р/с 40702810223000001245 в АО «Россельхозбанк» г. Благовещенск к/с 3010181080000000731; БИК 041012731

Представитель ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АНК СК»

по доверенности _____ **Инюточкин Степан Павлович**

Участник: _____