

Договор № __/3/2020
участия в долевом строительстве

г. Оренбург

« __ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Оренбургская строительная компания «Крепость» (ООО ОСК «Крепость»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Ступникова Сергея Анатольевича, действующего на основании доверенности 56 АА 1986967 от 13.09.2018 года, удостоверенной нотариусом г. Оренбурга Каримовой Ириной Халяфовной, зарегистрированной в реестре за № 56/28-н/56-2018-2-705, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор, настоящий Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) малоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Мирнинская (участок 56:44:0101007:772) г. Оренбурге. 24-х квартирный жилой дом. 3-я очередь строительства. Количество этажей – 3, общей площадью объекта капитального строительства 1247,66 кв. м, количество квартир – 24 шт., общей площадью квартир (без учета площади лоджий) – 1033,80 кв. м., жилой площадью – 556,26 кв.м. со следующими основными характеристиками:

- материал наружных стен и каркаса – конструктивная схема – бескаркасная, с продольными наружными и внутренними несущими стенами. Стены толщиной 400 мм из керамзито-бетонных блоков, утеплитель ТЕХНОВЕНТ–100 мм. Отделка фасада – линейные панели;

- материал перекрытий – железобетонные многпустотные плиты;

- класс энергоэффективности – «С»;

- класс сейсмостойкости – данные отсутствуют

на земельном участке, общей площадью 1800 кв. м, с кадастровым номером 56:44:0101007:772, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, строительство многоквартирного жилого дома (группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»). Адрес: Оренбургская область, г. Оренбург, микрорайон «поселок Кушкуль», ул. Мирнинская, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0101007,

и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного жилого дома передать Квартиру, указанную в п. 1.2 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного жилого дома.

Строительство малоэтажного многоквартирного жилого дома ведется на основании разрешения на строительство № 56-301000-040-2019 от 19.03.2019, выданного Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, взамен разрешения на строительство № 56-301000-015-2019 от 06.02.2019, выданного Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга, взамен разрешения на строительство № 56-301000-290-2018 от 08.05.2018, выданного Департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга.

1.2. Объектом долевого строительства является одно структурно обособленное жилое помещение (Квартира) № __, расположенная на __ этаже малоэтажного многоквартирного жилого дома, общей проектной площадью 33,23 кв.м, состоящее из:

Комнаты		Помещения вспомогательного использования	
Наименование	Площадь (кв.м)	Наименование	Площадь (кв.м)
Гостиная	17,25	Кухня	9,09
		Санузел	3,47
		Прихожая	3,42

Общая проектная площадь лоджии составляет 3,51 кв.м и не является частью жилого помещения.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой, которая включает в себя:

- окна и балконные двери – пластиковые со стеклопакетами;
 - лоджия – остекление - пластиковые со стеклопакетами;
 - дверь – входная металлическая;
 - потолки: заделка и затирка цементным раствором горизонтальных швов сопряжения панелей,
 - внутренний водопровод холодной воды – подводка холодной воды для заливки отопительного котла;
 - система газоснабжения – монтаж стояков с установкой поквартирного счетчика и запорной арматуры;
 - внутренняя канализация – полиэтиленовые канализационные стояки с установкой тройника;
 - электроснабжение – поэтажные электрические щиты, ввод электропитания до первой распределительной коробки,
- а также общее имущество в малоэтажном многоквартирном жилом доме.

Состав общего имущества в малоэтажном многоквартирном жилом доме, которое передается в общую долевую собственность Участнику долевого строительства после ввода малоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и принятия Квартиры Участником долевого строительства: этажные и межэтажные лестничные площадки; лестницы; коридоры; тамбуры; техподполье; крыша (чердак, кровля); ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила и иные ограждающие ненесущие конструкции); крыльца и пандусы; спуск в техподполье; внутридомовые инженерные системы холодного водоснабжения; внутридомовая инженерная система водоотведения; внутридомовая система электроснабжения; газопровод, расположенный на фасаде малоэтажного многоквартирного жилого дома; земельный участок по адресу: Российская Федерация, Оренбургская область, г. Оренбург, микрорайон «поселок Кушкуль» ул. Мирнинская, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0101007, с кадастровым номером: 56:44:0101007:772.

1.4. Квартира передается Застройщиком с инженерным оборудованием, входящим в ее состав, с неполным составом отделки, с доведением ее до полной готовности силами и средствами Участником долевого строительства.

2. Порядок исполнения Договора

2.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – до 29.02.2024.

2.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участником долевого строительства.

2.3. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного жилого дома.

2.4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры по передаточному акту после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) малоэтажного многоквартирного жилого дома и о готовности Квартиры к передаче в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3. Цена Договора и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства) составляет _____ () рублей. Общий размер денежных средств является фиксированным и изменению не подлежит.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» по договору эскроу счета, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от Участника долевого строительства в счет уплаты цены настоящего Договора в целях их последующего перечисления Застройщику до ввода в эксплуатацию малоэтажного многоквартирного жилого дома.

Расчет по Договору участия в долевом строительстве, будет произведен Участником долевого строительства после регистрации данного Договора, в следующем порядке:

3.1.1. При проведении расчетов с использованием эскроу счетов применяются следующие понятия:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Депонент: _____ - Участник долевого строительства

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Оренбургская строительная компания «Крепость» – Застройщик

Депонируемая сумма: _____ рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора.

Основания перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод малоэтажного многоквартирного жилого дома в эксплуатацию;
- передаточный акт Квартиры в соответствии с настоящим Договором или односторонний передаточный акт Квартиры с предоставлением письма Бенефициара, адресованного Эскроу-агенту и свидетельствующего о том, что на дату предоставления указанных документов отсутствует требование Депонента к Бенефициару о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора и/или действующего законодательства Российской Федерации, а так же информация об одностороннем отказе Депонента от исполнения договора участия в долевом строительстве.

При возникновении оснований перечисления Бенефициару депонированной суммы и наличии у него задолженности по Договору от _____ года № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между Бенефициаром и Эскроу-агентом, денежные средства направляются Эскроу-агентом в погашение указанной задолженности по кредиту, до полного выполнения обязательств по Договору от _____ года № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии. После полного погашения задолженности по указанному договору, средства с эскроу счета перечисляются на счет Бенефициара, открытый в Оренбургском отделении № 8623 Публичного акционерного общества «Сбербанк России».

3.1.2. Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- истечение срока условного депонирования,
- перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу,
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации,
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Открытие эскроу счета у Эскроу-агента и зачисление на него цены Договора осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно, в соответствии с Порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации, актами (Правилами) Эскроу-агента и информацией, предоставляемой Застройщиком Участнику долевого строительства в момент заключения настоящего Договора.

3.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке и сроки:

- _____ рублей - собственные средства Участника долевого строительства. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

- _____ - кредитные средства, предоставленные Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Дополнительного офиса Оренбургского отделения № 8623.

Расчеты производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Квартиры осуществляется ООО «ЦНС» по поручению Участника долевого строительства в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «ЦНС» информации от органа, осуществляющего в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области о государственной регистрации настоящего Договора, а также государственной регистрации ипотеки Квартиры в силу закона в пользу Публичного акционерного

общества «Сбербанк России» на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

3.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4. Гарантийный срок

4.1. Квартира должна соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

5. Срок действия Договора

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств.

5.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

6. Особые условия Договора

6.1. ООО ОСК «Крепость» обязуется не вносить в проектную декларацию по объекту: «Малоэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Мирнинская (участок 56:44:0101007:772) г. Оренбурге. 24-х квартирный жилой дом. 3-я очередь строительства» изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

6.2. В качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств ООО ОСК «Крепость» по договору от _____ № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии предоставляет Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» предмет залога - право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, строительство многоквартирного жилого дома (группа 1 приложения № 9 к постановлению администрации города Оренбурга от 29.11.2016 № 3698-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель, входящих в состав территории муниципального образования «город Оренбург»), общая площадь 1800 (одна тысяча восемьсот) кв. м., адрес (местонахождение): Оренбургская область, город Оренбург, улица Мирнинская, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 56:44:0101007, кадастровый номер: 56:44:0101007:772.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области, и до оплаты Участником долевого строительства цены Договора Квартира не будет находиться в залоге у Застройщика.

6.4. В соответствии с пунктом 1 статьи 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) права требования Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора находятся в залоге у Публичного акционерного

общества «Сбербанк России» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем данного залога является Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования Участника долевого строительства на получение объекта долевого строительства (Квартиры) действует с момента его регистрации в ЕГРН и до момента государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства на Квартиру.

6.5. На основании пункта 5 статьи 77.2 Закона об ипотеке с момента государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства в ЕГРН Квартира будет считаться находящейся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Кредитному договору перед Публичным акционерным обществом «Сбербанк России». Залогодержателем данного залога является Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Залогодателем – Участники долевого строительства.

6.6. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Публичного акционерного общества «Сбербанк России».

7. Заключительные положения

7.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами

7.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.3. В случае, когда Участником долевого строительства является физическое лицо, приобретающее квартиру исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

7.4. Если участником долевого строительства является физическое лицо, то заключая настоящий Договор, он даёт своё согласие на обработку персональных данных Застройщиком в целях исполнения настоящего Договора, а также выражает согласие на обработку и передачу персональных данных (включая автоматизированную обработку) третьим лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006.

7.5. Участник долевого строительства подтверждает, что перед заключением Договора с Застройщиком ознакомлен с информацией, предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещенной Застройщиком в свободном доступе в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф.

7.6. Обо всех изменениях в реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга.

7.7. Всякие изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и подлежат государственной регистрации.

7.8. Настоящий Договор имеет приложение, являющееся его неотъемлемой частью: Приложение 1 «Поэтажный план-схема».

7.9. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для Сторон и один экземпляр – органу, осуществляющему в соответствии с законодательством государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Оренбургской области.

8. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ООО ОСК «Крепость»

Ф.И.О

ОГРН 1155658015083

ИНН 5610213672, КПП 561001001

Адрес местонахождения: 460041, Оренбургская область, г. Оренбург, микрорайон поселок Ростоши, ул. Пражская, дом № 1, корп. 1
Телефон: +7(961)929-51-69; +7(987)795-97-99
E-mail: oskkrepost@mail.ru

Дата рождения:

Паспорт:

код подразделения

Адрес регистрации: 460044,

Адрес для направления почтовой

корреспонденции: 460056

Телефон:

р/с 40702810046000010060 Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Адрес места нахождения: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.
Почтовый адрес: 461300, г. Оренбург, ул. Володарского, д. 16.

Адрес электронной почты

Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Корреспондентский счет

№ 30101810600000000601, открыт в Отделении по Оренбургской области Уральского главного управления Центрального банка Российской Федерации, БИК 045354601

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195,

КПП 773601001, ОКПО 00032537

_____ С.А. Ступников

_____ И.О.Ф