

ДОГОВОР № МГ-м/м №....

о долевом участии в строительстве

г. Ростов-на-Дону

«...» 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройЮг» в лице директора Хайбулаева Шамхалдибира Алиевича, действующего на основании Устава, (далее по тексту – «Застройщик»), с одной стороны, и гр. (далее по тексту - «Участник долевого строительства»), с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», по обоюдному добровольному согласию заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Право собственности на земельный участок, запись в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 61:44:0031701:2-61/183/2021-3 от 24.12.2021г.

1.2.2. Разрешение на строительство № 61-310-992301-2021 от 30.06.2021 года, года Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (Срок действия разрешения до 30.06.2026 года).

1.2.3. Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте наш.дом.рф

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Застройщик обязуется в установленный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (далее по тексту – «Объект недвижимости») по адресу: Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, ул. М. Горького, 295 на земельном участке площадью 2100,00 кв. м с кадастровым номером **61:44:0031701:2**, и передать указанный в п. 5.1. настоящего Договора объект долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется в предусмотренные в настоящем Договоре сроки, размере и порядке уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в Объекте недвижимости, завершеном строительстве, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого здания.

2.2. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

2.3. Объект недвижимости представляет собой многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. Этажность-17.

3. СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА.

3.1. Строительство Объекта недвижимости на указанном в п.п. 2.1. настоящего Договора земельном участке осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство, права собственности на земельный участок, указанных в п.1 настоящего договора.

3.2. Обязанность по строительству объекта недвижимости считается выполненной Застройщиком надлежаще, при вводе в эксплуатацию Объекта недвижимости, завершеном строительством, включая, соответственно, и **объект долевого строительства**, указанный в п.п. 5.1. настоящего договора, не менее чем в состоянии строительной готовности:

- внутренние перегородки основных и вспомогательных помещений;
- электрический ввод в помещение до первой разделительной коробки;
- ввод от стояка канализации, относящиеся к имуществу многоквартирного дома с установкой заглушки;
- водоснабжение (горячее, холодное) ввод от стояка до вентиля водозабора;
- система пожарной сигнализации по проекту;
- коллективные приборы учета в целом на объект;
- полы - бетонная плита;

3.3. До момента передачи Застройщиком Участникам долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства **не вправе** производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте недвижимости, включая **объект долевого строительства**, какие-либо работы.

3.4. Застройщик, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 3.3., 4.1. настоящего Договора (встречное исполнение – ст. 328 ГК РФ: «Встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной»), обязуется подготовить Объект недвижимости, завершённый строительством, к вводу в эксплуатацию не позднее, чем **IV квартал 2024 г.** Указанный срок может быть продлен Застройщиком при условии надлежащего уведомления Участника долевого строительства. Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.5. Застройщик вправе исполнить обязательство, предусмотренное п.п. 3.4. настоящего Договора досрочно. В этом случае, Застройщик обязуется не менее, чем за два месяца до планируемого срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, уведомить об этом Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется исполнить свои обязательства в части уплаты, обусловленной ценой Договора.

3.6 Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером: 61:44:0031701:2 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. М. Горького, 295 , на котором ведется строительство Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой находится в залоге ПАО «Сбербанк России» на основании договора ипотеки №5221/0000/2021/0377/ДИ-1 от 18.01.2022г.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА.

4.1. Для приобретения права требовать от Застройщика передачи **объекта долевого строительства**, завершённого строительством, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежную сумму в размере**00** (.....) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена договора») в следующем порядке:

-денежную сумму в размере**00** (.....) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднеег.

При этом денежные средства не могут быть внесены на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора долевого участия. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Счет эскроу.

4.2. Расчеты по настоящему договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены договора в размере**00** (.....) рублей 00 копеек , на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (публичное акционерное общество , являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №148 от 11.08.2015 года, ИНН 7707083893), местонахождение 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19) (далее по тексту-«Эскроу-агент/»Акцептант»), с момента регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент-Публичное акционерное общество «Сбербанк России»(сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г.Москва, адрес:117997,г.Москва, ул. Вавилова, д.19;адрес электронной почты:Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона :900-для мобильных, 8 800 555 55 50-для мобильных и городских.

Бенефициар-Застройщик (общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СтройЮг» ИНН: 6166108923, ОГРН: 1186196010660, КПП: 616601001, зарегистрировано 14.03.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области, юридический адрес: 344029 г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. 1-й Конной Армии, 13 «В», строение 2, почтовый адрес: 344029 г. Ростов-на-Дону, Первомайский район, ул. 1-й Конной Армии, 13 «В», строение 2, e-mail : ugss00@mail.ru

Объект долевого строительства-объект долевого строительства, указанный в п. 5.1. настоящего договора.

Депонируемая сумма:**0,00** (.....) рублей 00 копеек **Срок условного депонирования** в срок до **30.06.2025 г.**

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии эскроу путем электронного документооборота, согласованного застройщиком и эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного застройщиком и эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию прав собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств(части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в срок до 31.12.2024 г. с даты государственной регистрации в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

Процентная ставка по счетам эскроу :0% (ноль) процентов годовых.

4.3. Оплата за объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора.

5. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

5.1. Объект долевого строительства в соответствии с проектной декларацией представляет собой: нежилое помещение – **машиноместо №.....**

5.1.1. Основные характеристики нежилого помещения в соответствии с проектной документацией:

Машиноместо №.....;

а) этаж – подземный,

б) общая площадь – кв. м. (3000*5325);

Количество машиномест – 51,

Общая площадь многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой-15 441,30 кв.м.,материал наружных стен : лицевой слой - кирпич ; внутренний слой — блок; материал поэтажных перекрытий — железобетон; класс энергоэффективности - класс В; сейсмостойкость здания-6 баллов.

5.2. Месторасположение машиноместа на плане этажа Объекта недвижимости определяется Приложением № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

5.3. Если фактическая площадь машиноместа в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, больше 3% проектной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

Если фактическая площадь машиноместа в соответствии с обмером специализированной организации, имеющей право на осуществление такого вида деятельности, меньше 3% проектной, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства. Перерасчет цены, уплаченной по договору (п.п. 4.1.), производится исходя из общей проектной площади машиноместа. Данная методика расчета установлена настоящим договором и принята сторонами.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА.

6.1. Застройщик обязан не менее чем **за 14 рабочих дней** до начала передачи объекта долевого строительства направить надлежащим образом Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и необходимости принятия объекта.

6.2. Участник долевого строительства обязан в течение **30 рабочих дней** со дня получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию и получения уведомления приступить к его принятию.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия **объекта долевого строительства** в предусмотренный срок, а также при условии не составления им Акта о недостатках выполненных строительных работ, Застройщик по истечении двух месяцев со дня начала передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

6.3. При надлежащем выполнении Участником долевого строительства раздела 4 настоящего Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства, причитающийся ему объект долевого строительства в Объекте недвижимости по акту приема-передачи в срок до 31.03.2025г.

7. СОДЕРЖАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ, ЗАВЕРШЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

7.1. С даты подписания Участником долевого строительства передаточного Акта, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, составления Застройщиком одностороннего передаточного Акта, бремя содержания объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, обязанность по содержанию общего имущества дома, риск случайной гибели, а также все другие обязанности, возлагаются на Участника долевого строительства.

7.2. По истечении 5 дней с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик передает управление многоквартирным жилым домом Управляющей компании, через которую участник долевого строительства опосредствованно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями на поставку света, воды, тепловой энергии по постоянной схеме, принимает участие в управлении общим имуществом многоквартирного жилого дома. Договор управления многоквартирным домом, в данном случае, заключается на срок не более чем три месяца.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

8.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать машиноместо Участнику долевого строительства по акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в степени готовности, определенной сторонами в п. 3.2. настоящего договора.

8.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях путем размещения информации в сети Интернет на сайте наш.дом.рф

9. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

9.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

9.2. Принять машиноместо по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

9.3. После передачи машиноместа Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию машиноместа, а также участвовать в расходах на

содержание общего имущества в здании, в котором располагается машиноместо, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию здания, в котором располагается машиноместо, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном жилом доме.

9.4. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию здания и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади машиноместа и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается после оплаты цены в полном объеме, либо с переводом долга, в порядке, установленном ГК РФ.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и возможна при наличии письменного согласия Застройщика.

11.3. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика за 15 дней о своем намерении произвести возмездное отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения.

11.4. При перемене лиц в обязательстве, возникшем из настоящего договора, настоящий договор сохраняет свое действие между новыми лицами.

11.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет **5 (пять) лет** при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. 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. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства, составляет **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

11.6. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, договоры между сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу.

11.7. Участник долевого строительства обязуется в трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменение фамилии, места жительства, утере и замене паспорта и т. д.), произошедших в период действия настоящего Договора. В противном случае Участник долевого строительства несет ответственность за несвоевременное информирование по данному вопросу.

11.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один - для Участника долевого строительства.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик: ООО СЗ «СтройЮг»

ИНН: 6166108923, ОГРН: 1186196010660, КПП: 616601001, зарегистрировано 14.03.2018 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области, юридический

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Договору о долевом строительстве МГ-м/м №..... от



Застройщик: ООО Специализированный застройщик «СтройЮг»

_____ / Хайбулаев Ш.А./

Участник долевого строительства.....

_____ /