

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 2 / __ -Д

Город Киров, областной

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СМУ-5» (ООО Специализированный застройщик «СМУ-5»), именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице генерального директора Копанева Юрия Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____, именуемые в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а индивидуально – «Сторона», в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» заключили настоящий ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и определения
Основания заключения Договора**

1.1. **Дом** – многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: г. Киров, ул. Дерендяева, 70».

Здание – кирпичное, этажностью 9 этажей, количество этажей – 10.

Общая площадь здания 8 605,17 кв.м., общая площадь жилых помещений – 4 972,78 кв.м, общая площадь встроенно-пристроенной подземной автостоянки — 1691,77 кв.м.

Отделка фасадов - облицовочный кирпич.

Крыша - плоская с тёплым чердаком.

Кровля - рулонная с внутренним водостоком.

Перекрытия - сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты.

Перегородки: межквартирные - кирпичные; межкомнатные — из ПГП, в санузлах — керамический кирпич.

Фундаменты - сборные железобетонные.

Стены ниже уровня земли - сборные фундаментные блоки.

Стены выше уровня земли – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Класс энергоэффективности - С, класс сейсмостойкости – 5 баллов

Объект долевого строительства – квартира (жилое помещение), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в его состав. Квартира состоит из __ (____) комнат, (в том числе _____), 1 (одной) лоджии, будет находиться на __ (____) этаже, условный номер квартиры __, суммарной площадью _____ кв.м. (суммарная площадь без учета коэффициента лоджии _____ кв.м.).

В суммарную площадь входят следующие площади: общая проектная площадь _____ кв.м. (площадь _____ — _____ кв.м., площадь _____ — _____ кв.м., площадь _____ — _____ кв.м., площадь _____ — _____ кв.м., площадь лоджии — _____ кв.м., (проектная площадь лоджии, умноженная на коэффициент 0,5). План объекта долевого строительства (Приложение №1) прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства и площадь лоджии, балкона (с коэф.) уточняются после проведения замеров органом (организацией), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполненной черновой отделкой, которая включает в себя следующие работы: установка стояков канализации, водопровода, горячего водоснабжения, выполнение системы отопления и электропитания вводной, установка оконных блоков из ПВХ-профиля с тройным стеклопакетом, установка входной двери, штукатурка стен и перегородок из кирпича, с устройством стяжки полов (без линолеума, без укладки лаг и деревянного покрытия), со счетчиками поквартирного учета горячей, холодной воды, счетчиками учета электрической энергии и счетчиками учета тепла (все счетчики передаются без опломбировки), с остеклением лоджии (балкона), с устройством стяжки на лоджии (балконе), без устройства утепления полов, без гидроизоляции в санузлах, без установки внутренних дверей, без шпаклевки, покраски, оклейки обоями, без сантехнического и электротехнического оборудования, без электроплиты, без отделки керамической плиткой, без подоконников, без откосов.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании:

- разрешения на строительство № 43-40-058-2023 от «02» августа 2023г.;

- проектной декларации Застройщика, размещенной во исполнение требований Федерального закона РФ 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 РФ» в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте по адресу: **нашдом.рф**;

- оформленном в соответствии с действующим законодательством РФ правом собственности Застройщика на **земельный участок (кадастровый номер 43:40:000334:766)**, предоставленном для строительства Дома.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектно-технической документации Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в _____ собственность Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется до ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию оплатить Застройщику обусловленную Договором цену (стоимость) Объекта долевого строительства и принять его.

2.2. Срок окончания строительства Дома – **«24» февраля 2025 года включительно.**

2.3. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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 настоящего Договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.4. При наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 (двадцати) календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Участника долевого строительства не получен письменный ответ, Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Участник долевого строительства, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего Договора.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора на момент его заключения исчисляется из расчета _____ (_____) рублей __ копеек за один квадратный метр суммарной площади Объекта долевого строительства и составляет _____ (_____) рублей __ копеек (НДС не облагается: подп. 22-23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ) и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Цена договора является ориентировочной и корректируется в соответствии с пунктом 3.4. Договора.

3.2. Оплата по Договору в размере _____ (_____) рублей __ копеек, производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу, открываемого в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и банком (Эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора, в целях передачи банком (Эскроу-агентом) таких средств Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «СМУ-5».

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «СБЕРБАНК РОССИИ» (ПАО СБЕРБАНК) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893; телефон: +7-495-500-55-50, +7-495-957-57-31, 900 с мобильных устройств на территории РФ; e-mail: sberbank@sberbank.ru; сайт: www.sberbank.ru).

Сумма депонирования: _____

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: после государственной регистрации настоящего Договора, но до ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Счет, на который перечисляется депонируемая сумма: 40702810027000013943

Срок условного депонирования: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Бенефициар.

3.3. Участник долевого строительства осуществляет оплату цены договора путем перечисления денежных средств на **счет эскроу № _____**, **открытый на имя _____** в ПАО «СБЕРБАНК» в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

3.4. Если по результатам технической инвентаризации площадь Объекта долевого строительства оказалась больше площади, указанной в п. 1.1 Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства по стоимости одного квадратного метра согласно п. 3.1 Договора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика. Если по результатам обмера площадь Объекта долевого строительства оказалась меньше площади, указанной в п. 1.1 Договора, Застройщик обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика вернуть ему излишне уплаченную сумму за разницу площади из расчета стоимости одного квадратного метра согласно п. 3.1. Договора.

При изменении площади до 0,3 кв.м. (включительно) сумма договора, указанная в п. 3.1. настоящего договора, не меняется, при большем отклонении — производится перерасчет.

Уведомление об изменении цены данного Договора в связи с результатами технической инвентаризации направляется Участнику долевого строительства Застройщиком, при этом применяется порядок, установленный п. 2.4. настоящего Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию не позднее **24 февраля 2025 года**.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

4.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-технической документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

4.1.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его по Акту приема - передачи.

4.1.5. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.6. Провести техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Производить оплату стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленных в разделе 3 Договора.

4.2.2. Оплатить в размере пропорционально своей доле в площади Дома расходы по технической инвентаризации и постановке на кадастровый учет Дома и Объекта долевого строительства, а также расходы по оформлению и регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.3. После получения уведомления от Застройщика о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к принятию его по Акту приема-передачи.

4.2.4. С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи содержать Объект долевого строительства за свой счет и оплачивать коммунальные услуги.

4.2.5. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по Договору.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.3.2. Внести в Дом и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Дома в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

5. Порядок приема — передачи

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи при условии полной оплаты стоимости Объекта долевого строительства согласно раздела 3 настоящего Договора.

5.2. Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора **в срок до 24.08.2025 года (включительно)**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта долевого строительства, обязан принять Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

5.4. Наличие у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Застройщика передать Объект долевого строительства либо при возврате письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от получения письма либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в зависимости от того, что наступит раньше свидетельствует о том, что обязанность Застройщика по сообщению Участнику долевого строительства о готовности передать Объект долевого строительства выполнена надлежащим образом.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 5.3 данного Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства в случае несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего акта и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных действующим законодательством.

6. Качество и гарантии

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и исчисляется с даты Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется с даты Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п. 6.1 данного Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, 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.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Уступка прав требований

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством.

7.2. Уступка Участником долевого строительства допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.3. Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Участник долевого строительства хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, допускается при условии письменного согласия Кредитора. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации.

8.2. Ответственность Застройщика:

8.2.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. Ответственность Участника долевого строительства:

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

9. Условия и порядок расторжения Договора

9.1. Расторжение настоящего Договора и возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10. Прочие условия

10.1. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования. Срок рассмотрения претензии - 10 (десять) календарных дней со дня получения. В случае не разрешения споров и разногласий в претензионном порядке, они подлежат разрешению в судебном порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.2. Соглашения об изменении и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью данного Договора и подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области. Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.3. Расходы по оформлению и регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

10.4. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации по месту жительства (адреса для отправки корреспонденции) в простой письменной форме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента такого изменения.

10.5. В целях заключения настоящего Договора и на основании ч. 3 ст. 6 ФЗ РФ от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», Застройщик с согласия Участника долевого строительства проводит:

- обработку персональных данных Участников долевого строительства в следующем объеме: Фамилия, Имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные (серия, номер, кем и когда выдан паспорт, код подразделения), адрес места регистрации, номер телефона, адрес электронной почты;

- обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами Договора своих обязательств и дальнейшей эксплуатации Объекта долевого строительства.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Участника долевого строительства на обработку персональных данных. Согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 лет.

10.6. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области .

10.9. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

ООО Специализированный застройщик «СМУ-5»

610002, Киров (обл.), ул. Пролетарская, д. 14, офис 1018

Тел/факс: (8332) 32-49-48, 32-75-85

E-mail: smu5kirov@yandex.ru
ИНН 4345328576 КПП 434501001 ОГРН 1124345009590
Р/с 40702810027000013943 в ПАО «СБЕРБАНК»,
к/с 30101810500000000609, БИК 043304609

Генеральный директор _____ /Копанев Ю.А./

М.П.

Участник долевого строительства