

ДОГОВОР № 1/3
участия в долевом строительстве

Место заключения договора – город Иваново

Дата заключения договора - две тысячи двадцать первого года

Внутренние согласования Застройщика:			
Наименование службы застройщика осуществившей согласование	Контактный телефон	ФИО специалиста осуществившего согласование	Подпись специалиста осуществившего согласование
Бухгалтерская служба	(4932) 58-01-45	Илык И.Б.	
Отдел продаж	(4932)59-26-70	Шевря А.П.	

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Содержание.

Преамбула.

Раздел 1. Понятия и термины, используемые в договоре.

Раздел 2. Предмет договора.

Раздел 3. Цена договора.

Раздел 4. Обязанности сторон.

Раздел 5. Содержание объекта недвижимости.

Раздел 6. Передача объекта долевого строительства.

Раздел 7. Ответственность сторон.

Раздел 8. Взаимодействие сторон в период действия договора.

Раздел 9. Расторжение договора.

Раздел 10. Прочие условия.

Раздел 11. Реквизиты и подписи сторон.

Признавая принцип свободы договора и принцип добросовестности и разумности сторон при исполнении взятых на себя обязательств, руководствуясь своей волей и своим законным интересом,

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО-СТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шерстюка Владимира Анатольевича, действующего на основании, Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, договорились о нижеследующем:

Раздел 1. Понятия и термины, используемые в договоре.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

В целях единообразного толкования условий настоящего договора Застройщик и Участник долевого строительства договорились об использовании терминов и понятий в договоре в значении указанном в настоящем разделе:

Объект недвижимости или Многоквартирный дом - Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, Литер 3, расположенный по адресу: улице Революционная в городе Иваново (микрорайон Самоцветы). Указанный адрес объекта недвижимости является строительным адресом жилого дома. После окончания строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики объекта недвижимости:

Многоквартирный 10-ти этажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, состоящий из трех блок-секций, общей площадью 15104,25 кв. м, материал наружных стен силикатный полнотельный кирпич с наружным утеплителем, поэтажные перекрытия – сборные ж.б. плиты.

- класс энергоэффективности – не ниже класса «В»

- класс сейсмостойкости: **5**

Многоквартирный дом возводится на земельном участке с кадастровым номером 37:05:010408:868, общей площадью 8236 кв.м,

Объект долевого строительства – конкретное жилое помещение (квартира) и общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Квартира - конкретное жилое помещение в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Договор – настоящий договор долевого участия в строительстве.

Стороны – Застройщик и Участник долевого строительства совместно.

Расходы на содержание объекта недвижимости (многоквартирного дома) - оплата отопления, водоснабжения, электроснабжения и охраны строящегося объекта недвижимости.

Раздел 2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства, описанный в п.2.2. договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке и сроки, установленные в договоре, и принять объект долевого строительства, в срок, установленный в договоре.

2.2. Характеристики конкретного объекта долевого строительства подлежащего передаче в собственность Участника долевого строительства по договору в соответствии с проектной документацией Застройщика, вид объекта долевого строительства:

- **_____ квартира (жилое помещение), расположенная на _____ (_____) этаже, проектный номер _____, проектная общая площадь **квартиры (с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5)** _____ (_____) кв.м в том числе:**

- площадь балкона, лоджии _____ кв.м

- площадь квартиры общая (без учета площади балкона, лоджии) _____ кв.м,

- площадь гостиной - _____ кв.м,

- площадь спальни – _____ кв.м.

- площадь кухни – _____ кв.м;

- площадь ванной комнаты- _____ кв.м,

- площадь санузла - _____ кв.м

- площадь прихожей – _____ кв. м.

- местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома: **согласно Приложению № 1**, а также общее имущество в объекте недвижимости пропорциональное указанным в п.2.2. квартирам. Проектный номер и проектная площадь квартиры, а равно и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, указанные в настоящем пункте, являются ориентировочными величинами и к моменту получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости могут измениться. В случае их изменения точный номер, иные параметры и общая площадь квартиры **с учетом площади лоджии, рассчитанной с коэффициентом 0,5** уточняются Застройщиком в одностороннем порядке согласно данным технической инвентаризации/ проведения замеров кадастровыми инженерами. Фактическая площадь объекта долевого строительства также указывается Застройщиком в передаточном акте.

Стороны признают, что изменение номера, параметров помещений и общей площади квартиры по сравнению с указанными в настоящем пункте проектными показателями не является недостатком объекта долевого строительства.

В случае, если после сдачи Объекта государственной комиссии и проведения кадастровым инженером замеров Объекта, площадь передаваемых Участнику долевого строительства жилых помещений окажется больше, чем указано в п. 2.2. настоящего договора, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта производит доплату за излишнюю площадь из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв. м площади.

В случае, если после сдачи Объекта государственной комиссии и проведения кадастровым инженером замеров Объекта, площадь передаваемых Участнику долевого строительства жилых помещений окажется меньше, чем указано в п. 2.2. настоящего договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства сумму за недостающую площадь из расчета **() рублей** за 1 кв. м площади.

Раздел 3. Цена договора.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

3.1. Стоимость объекта долевого строительства по настоящему договору составляет () рублей, в том числе вознаграждение Застройщика. Экономия Застройщика, полученная по завершении строительства объекта недвижимости, также является его вознаграждением.

3.2. Указанная в п.3.1. договора стоимость объекта долевого строительства уплачивается Участниками долевого строительства Застройщику в следующие сроки и в следующем порядке:

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику 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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 (доб. 6099-2854).

Депонент: _____

Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО-СТРОЙ»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: **31.12.2023 года**

Срок условного депонирования денежных средств: до **30.06.2024 года**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Раздел 4. Обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить возведение Объекта недвижимости в точном соответствии с проектной документацией и передать квартиру Участнику долевого строительства без внутренней отделки (*в том числе без обоев, без линолеума, без межкомнатных дверей, без плинтусов, без побелки, без сантехнического оборудования, без электроплиты*). Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем виде: выполнена цементная стяжка полов, наружные стены оштукатурены, смонтирована система отопления с установкой отопительных приборов, водопровод и канализация введены стояками в квартиру с установкой приборов учета воды, выполнен ввод электрической сети в квартиру с установкой квартирного распределительного щита, выполнено остекление окон и лоджий (балконов) ПВХ, приборы учета электроэнергии и тепла (на площадке) – установлены, входная дверь – установлена.

4.1.2. Контролировать ход работ по строительству Объекта и получить разрешение на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

4.1.3. Самостоятельно (без получения согласия, уведомления Участника долевого строительства) привлекать иных дольщиков для участия в строительстве Объекта.

4.1.4. Застройщик устанавливает гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равным 5 (пяти) годам. 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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается равным 3 (трем) годам. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. В порядке и сроки предусмотренные договором уплатить Застройщику цену объекта долевого строительства и иные платежи, предусмотренные договором.

4.2.2. В порядке, предусмотренном настоящим договором, принимать участие в содержании объекта недвижимости.

4.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований (предусмотренных действующим законодательством), приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика выполнения обязательств согласно статьи 7 214-ФЗ в редакции, действующей на день предъявления претензии.

Раздел 5. Содержание объекта недвижимости.

5.1. С момента получения разрешения на эксплуатацию объекта недвижимости и передачи по передаточному акту объекта долевого строительства Участнику долевого строительства расходы на содержание объекта недвижимости несет Участник долевого строительства.

В случае, если расходы на содержание и эксплуатацию объекта долевого строительства, а также расходы на снабжение объекта долевого строительства коммунальными услугами (электроснабжение, отопление, водоснабжение и пр.) после передачи его Участнику долевого строительства, будут понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязуется в 3-х дневный срок с момента предъявления требования (счета) Застройщиком компенсировать Застройщику такие понесенные расходы в полном размере. За несвоевременную компенсацию расходов Застройщика, предусмотренных настоящим пунктом, Участник долевого строительства уплачивает пени Застройщику в размере 1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Раздел 6. Передача объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются при подписании сторонами передаточного акта.

6.2. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости **до «31» декабря 2023 года** и передать квартиру Участнику долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

6.3. Передача объекта долевого строительства осуществляется в **течение 6-ти (шести)** месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости. Досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства допускается.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан в семидневный срок приступить к его принятию.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении предусмотренного законом двухмесячного срока вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта.

6.6. Участник долевого строительства в 6-месячный срок с момента подписания акта приемки-передачи объекта долевого строительства либо с момента направления в его адрес одностороннего акта, в порядке, предусмотренном п.6.5.. настоящего договора, обязуется зарегистрировать право собственности на переданный ему объект долевого строительства в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Раздел 7. Ответственность сторон.

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

7.2. 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

Раздел 8. Взаимодействие сторон в период действия договора.

8.1. Стороны обязуются оказывать друг другу максимально возможное содействие в связи с исполнением настоящего договора.

8.2. Застройщик обязуется письменно уведомлять Участника долевого строительства об изменении своего места нахождения и контактных телефонов.

8.3. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомлять Застройщика об изменении своих контактных телефонов, места регистрации, места проживания, смены паспортных данных.

8.4. Уведомления, предусмотренные пунктами 8.2 и 8.3. должны быть направлены другой стороне в семидневный срок с момента возникновения обстоятельств, уведомление о которых необходимо в соответствии с настоящим договором, заказным почтовым отправлением с описью вложения (с объявленной ценностью) с уведомлением о вручении. При нарушении порядка уведомления предусмотренного настоящим пунктом уведомление считается ненаправленным. Все неблагоприятные риски, связанные с несвоевременным уведомлением или не уведомлением несет сторона, не исполнившая обязанность по уведомлению другой стороны.

8.5. При возникновении споров и разногласий в связи с исполнением настоящего договора стороны обязаны предпринять все возможные меры для досудебного урегулирования спора.

Раздел 9. Расторжение договора

9.1. 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) существенного нарушения Застройщиком требований к качеству объекта долевого строительства, делающим его непригодным для использования по назначению;
- 3) в иных установленных действующим законодательством случаях.

9.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

Застройщик _____ **Участник долевого строительства** _____

1) прекращения или приостановления строительства объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, 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 строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

3) в иных установленных законодательством случаях

9.3. В случае, систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем три месяца Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора.

9.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных договором, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства 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 долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п.9.3 настоящего договора.

9.5. 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.

9.6. Настоящий договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

Раздел 10. Прочие условия.

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства для выполнения внутренних отделочных работ несет Застройщик.

10.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

10.3. Настоящий договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося объекта недвижимости.

10.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, дает согласие Застройщику произвести разделение и/или перераспределение земельного участка, указанного в п.1.2. настоящего договора, что повлечет уменьшение его площади до размеров необходимых и достаточных для строительства Объекта недвижимости (Дома). Разделение/перераспределение земельного участка производится для того, чтобы разместить на образованных земельных участках другие объекты недвижимости (литеры). Право аренды вновь образованного земельного участка, на котором возводится Объект недвижимости (Дом), указанный в п.1.2. настоящего договора, и в состав которого входит Объект долевого строительства, переходит в залог к участнику долевого строительства с момента приобретения Застройщиком права аренды на него. Подписание каких-либо дополнительных соглашений между Застройщиком и Участником долевого строительства для этого не требуется.

10.5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах – по одному для каждой из сторон и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию договора.

10.6. Я, _____, в целях заключения и исполнения настоящего договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, а также заключения в дальнейшем договора на управление многоквартирным жилым домом, возводимым в соответствии с настоящим договором, а также участия в рекламных акциях и лотереях застройщика даю Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Эко-строй» (адрес: Ивановская обл., г. Иваново, ул. Зверева, д. 17, помещение 1004) согласие в соответствии со [статьей 9](#) Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку и использование моих персональных данных, содержащихся в настоящей расписке, с целью организации, учета выдачи удостоверений внештатных общественных инспекторов

1. Адрес регистрации по месту жительства:
2. Адрес фактического проживания:
3. Дата и место рождения:
4. Документ, удостоверяющий личность:
5. Телефон:

Даю согласие на обработку и использование данных, содержащихся в настоящей расписке: фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, адресов регистрации и фактического проживания, номера телефона, паспортных данных, в том числе на обработку путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения, (обновление/изменение), получение, использования, распространения, в том числе обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных, их передачи в правоохранительные органы и в органы судебной власти.

Мне разъяснено, что настоящее согласие может быть мною отозвано с даты, указанной в письменном заявлении об отзыве настоящего согласия.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

В случае отзыва настоящего согласия ООО «Специализированный застройщик «Эко-строй» не вправе использовать мои персональные данные в целях, указанных в настоящей согласии за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Об ответственности за достоверность представленных сведений предупрежден (предупреждена).

Настоящее заявление действует на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

(Ф.И.О.)

подпись дата

Раздел 11. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик

«Эко-строй»

г. Иваново, ул. Зверева, д. 17, пом. 1004

ИНН:3702226170

КПП:370201001

ОГРН:1193702018762

Расчетный счет:40702810617000018445

Банк: ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 ПАО

СБЕРБАНК

БИК:042406608

Корр. счет:30101810000000000608

Участник долевого строительства:

Гражданин(ка) РФ

/Шерстюк В.А./

_____/ ..

квартира № (этаж)