

**Российская Федерация
Ставропольский край**

**ДОГОВОР
участия в долевом строительстве**

« » _____ 2021 года

№ ____/21

**«ЖК «Престиж», многоквартирный жилой дом (1 этап)
по ул. Якова Андриюшина, 1 в г. Ставрополе**

г. Ставрополь 2021г.

ДОГОВОР №_/20
участия в долевом строительстве

г. Ставрополь

" " _____ 2021г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие-Юг», в лице директора Булгакова Сергея Александровича, действующего на основании Устава общества, ИНН 2634104035, КПП 263401001, ОГРН 1182651023653, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации:

, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, по результатам проведенных переговоров заключили следующий договор:

1. Правовое обоснование и общие положения.

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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».

2. Предмет Договора.

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта: **«Многоквартирные жилые дома переменной этажности по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, земли Шпаковского района в черте города Ставрополя, квартал 529, 1й и 2й этап строительства (1-й этап)»**, расположенного по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Якова Андрюшина, 1**, кадастровый номер земельного участка 26:12:012001:11243 и обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) объект: **«Многоквартирные жилые дома переменной этажности по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, земли Шпаковского района в черте города Ставрополя, квартал 529, 1й и 2й этап строительства (1-й этап)»** (далее Объект), после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства.

Участник долевого строительства инвестирует Объект на получение права собственности в части одной _____ квартиры № _____ (____), находящейся на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м., с балконом (лоджией) _____ кв.м., по адресу: **Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, г.о.г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Якова Андрюшина, 1**, согласно приложению № 1, приложению № 2 к настоящему договору, в строящемся жилом доме по вышеуказанному адресу (далее - Квартира) и принимает объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.1. Окончательная площадь квартиры определяется по данным кадастрового паспорта, полученного в результате выполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.11 настоящего договора.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик может оказывать организационное содействие и обеспечивать за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление права собственности на квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе

привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. Обязательства застройщика.

3.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. **Срок ввода в эксплуатацию 3 квартал 2022 года.**

3.2. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи квартиры - в течение семи месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

3.3. В соответствии с достигнутой сторонами договоренностью. Застройщик наделяется правом досрочно исполнить обязательство по передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.4. В соответствии с достигнутой договоренностью Застройщик обязуется уведомлять, вести переписку, направлять документы, связанные с исполнением настоящего договора, Участника долевого строительства любым способом, не противоречащим законодательству, в том числе по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу, вручению участнику долевого строительства лично под подпись, или на электронный адрес, указанный участником долевого строительства: _____, которые имеют равную с подлинниками юридическую силу. Переписка со стороны Застройщика будет осуществляться со следующего электронного адреса: razvityug@gmail.com.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный настоящим договором срок или отказе от принятия, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи квартиры, вправе составить односторонний акт приёма-передачи квартиры. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего акта.

3.6. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.7. Застройщик гарантирует, что:

права на вышеуказанный объект долевого участия на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации права собственности на Объект не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

Застройщик обязуется передать квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

3.8. Гарантийный срок устанавливается:

- на объект долевого строительства - пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

- на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства – три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.9. Застройщик передает объект долевого строительства по акту или иному документу, подписываемому сторонами.

3.10. Застройщик передает квартиру в следующем техническом состоянии: стены – под чистовую отделку; стены в с/у – не оштукатурены; полы - стяжка под чистовую отделку; полы в с/у — без стяжки, радиаторы отопления; отопление - индивидуальное; разводка труб

по квартире до приборов учета; временная входная металлическая дверь (гарантийный срок на данную дверь не распространяется); внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; газовые плиты не устанавливаются; электропроводка - медь; приборы учета на воду, электричество, газ; стеклопакеты на окна; подоконники.

Техническое состояние балкона, лоджии: - с остеклением, ограждение кирпич.

3.11. После завершения строительства Застройщик обеспечивает проведение государственного кадастрового учета жилого дома в целом и Объекта.

4. Обязательства участника долевого строительства.

4.1. Обеспечивает финансирование строительства жилого дома, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Своевременно внести денежные средства для финансирования строительства Объекта в размере и порядке, указанном в п. п. 5.1, 5.5 настоящего Договора.

4.3. Несет в полном объеме расходы, связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве и первичного права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

4.4. С момента принятия Квартиры по передаточному акту или иному документу обязуется нести расходы по ее эксплуатации на основании действующих расценок. Участник долевого строительства обязуется производить оплату на расчетный счет или наличными денежными средствами в кассу эксплуатирующей организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

4.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на вышеназванную Квартиру, в том числе обязуется в течение трех рабочих дней со дня получения уведомления о необходимости подписания соответствующего Акта о результатах реализации настоящего Договора подписать его и передать Застройщику. Не позднее дня подписания акта о реализации настоящего договора или иного документа о передаче Квартиры в фактическое пользование Дольщику проверить фактическую площадь квартиры. Претензии относительно окончательной площади квартиры могут быть предъявлены дольщиком до подписания акта о реализации настоящего договора или иного документа о передаче Квартиры в фактическое пользование Дольщику. Отклонения от площади квартиры, установленные по правилам п. 2.1.1 настоящего договора, исчисленные в пределах допустимых погрешностей, установленных рекомендациями по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (приняты Росжилкоммунсоюзом 01.01.1991), не принимаются и не фиксируются.

4.6. До оформления права собственности на квартиру Участник долевого строительства обязан не производить в квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию - устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на квартиру производить указанные действия в установленном законом порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

4.7. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально

заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

4.8. Своевременно уведомлять и предоставлять сведения Застройщику о смене документа, удостоверяющего личность (паспорт), места жительства, номера телефона и т.д. для беспрепятственного способа уведомления Застройщиком Участника долевого строительства по всем вопросам, связанным с приобретаемой недвижимостью.

Если участник долевого строительства своевременно не предоставил вышеуказанные сведения, то Застройщик ответственность, связанную с не уведомлением, не несет, и исполняет свои обязательства по направлению корреспонденции по адресу, указанному в реквизитах настоящего договора.

5. Цена договора.

5.1. Цена договора (размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения составляет _____ (_____) **рублей**. Цена договора может быть изменена по соглашению сторон, а также в случае изменения площади Объекта долевого строительства с учетом балкона (лоджии), по результатам обмеров организации (предприятия) осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - ПТИ). Цена договора определена в соответствии с п.1 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 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».

Указанная цена договора по соглашению Сторон может быть изменена в соответствии с п.2 ст.5 Федерального закона от 30 декабря 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». Стороны достигли соглашения, что стоимость Квартиры может быть изменена в меньшую сторону в следующем случае: при проведении акций, предусмотренных Застройщиком, а также при применении дополнительных скидок, предусмотренных Застройщиком, но не более чем на 20 % от цены, указанной в п. 5.1. только для Участников долевого строительства, внесших первоначальный взнос за Объект долевого строительства, указанную в п. 5.1.

Обязательным условием для изменения цены является соглашение двух сторон: Застройщика и Участника долевого строительства, заключенное в письменной форме и прошедшее государственную регистрацию в регистрирующем органе.

Увеличение цены договора в одностороннем порядке не допускается.

Окончательная цена договора определяется исходя из площади, определенной по правилам п. 2.1.1.

5.2. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, окажется больше чем на 1 (один) кв.м., указанной в п. 2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату денежных средств за увеличение площади, в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик вправе уведомить Дольщика о необходимости производства оплаты любым способом, предусмотренным в п. 3.4 настоящего договора, а также телефонной связью с составлением телефонограммы.

5.3. Стороны настоящего договора признают, что в кадастровом паспорте площадь балконов и лоджий не будет включена в общую площадь квартиры, а по условиям настоящего договора сторонами при проведении окончательных взаиморасчетов учитывается вся площадь квартиры, в том числе площадь балконов и лоджий.

5.4. Если площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства по акту о реализации настоящего договора, или иному документу, уменьшится более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства в течение 3 месяцев со дня получения

Участником долевого строительства соответствующего уведомления об изменении площади Квартиры.

5.5. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. п. 5.4., 5.5. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства в размере _____ рублей. К лоджии применяется пониженный коэффициент равный 0,5, к балкону 0,3, к террасе 0,3.

5.6 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 30.12.2004 г. № 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:

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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: _____.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Развитие-Юг»**

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___» _____ 2021 г. в порядке, предусмотренном п. 5.7. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

5.7. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ___ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора /если сделка с ипотекой/ и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций

№1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

5.8. 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, до полного погашения задолженности по настоящему договору.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

7. Обстоятельства непреодолимой силы.

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

8. Уступка прав требований по договору.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9. Заключительные положения.

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение трех месяцев с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ по месту нахождения Застройщика.

9.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями к настоящему договору и подлежат государственной регистрации в Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю.

9.3. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Квартиры, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП, также может корректироваться срок завершения строительства дома.

Указанный в договоре номер Квартиры является предварительным и может быть изменен. Фактический номер квартиры Застройщик сообщает в порядке, предусмотренном договором согласно данных предприятия технической инвентаризации.

9.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

9.5. Застройщик имеет право одностороннего расторжения Договора в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.7. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, договоренности, соглашения и переписка, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные утрачивают силу и не могут в дальнейшем использоваться Сторонами в качестве доказательств в случае возникновения каких-либо претензий, споров в связи с исполнением настоящего Договора.

9.8. Настоящий Договор составлен в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной подписью.

10. Реквизиты и подписи сторон.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик

«Развитие-Юг»

ИНН 2634104035

КПП 263401001

ОГРН 1182651023653

Банк Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк

БИК 040702615

Корр. Счет 30101810907020000615

**Юридический адрес 355042, Ставропольский край, г.Ставрополь, ул. Доваторцев, д. 61,
офис 497**

Директор _____ /Булгаков С.А./

«Участник долевого строительства»:

Приложение №1
к договору участия в
долевом строительстве № ___/20
от « » _____ 2020 года
1 этап.

№ ква рти ры	Эт ап	Эт аж	Кол- во ком нат	Общ ая пло щад ь кв.м .	Жил ая пло щад ь кв.м .	Общ ая ком ната кв.м .	Лод жия кв.м	Кух ня кв.м	С/у пло щад ь кв.м .	Кори дор кв.м.

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик

«Развитие-Юг»

ИНН 2634104035

КПП 263401001

ОГРН 1182651023653

Банк Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк

БИК 040702615

Корр. Счет 30101810907020000615

**Юридический адрес 355042, Ставропольский край, г.Ставрополь, ул. Доваторцев, д. 61,
офис 497**

Директор _____ /Булгаков С.А./

«Участник долевого строительства»:

Приложение № 2
К договору участия в
долевом строительстве №___/20
от « » _____ 2020 г.
1 этап.

Характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости	
Местоположение объекта долевого строительства:	Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, ул. Якова Андриюшина, 1
вид	здание
назначение	жилой дом
этажность	3-4 ед
количество этажей	4-5 ед
общая площадь многоквартирного дома	7578,4 м2
материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные многопустотные плиты
класс энергоэффективности	В
сейсмостойкость	7 баллов

«Застройщик»:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик

«Развитие-Юг»

ИНН 2634104035

КПП 263401001

ОГРН 1182651023653

Банк Ставропольское отделение № 5230 ПАО Сбербанк

БИК 040702615

Корр. Счет 30101810907020000615

Юридический адрес 355042, Ставропольский край, г.Ставрополь, ул. Доваторцев, д. 61, офис 497

Директор _____ /Булгаков С.А./

«Участник долевого строительства»:
