

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома

г. Барнаул

«__» _____ 2018 года

Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой» (АО СЗ «Барнаулкапстрой») в лице генерального директора **Каркошкина Дмитрия Валерьевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, равно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – **Договор**) о нижеследующем.

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом** – 9 этажный, 5 - секционный, 232 - квартирный, жилой дом, строительство которого ведет **Застройщик** по адресу: ул. Парковая, 71 города Барнаула, на земельном участке, расположенном в г. Барнауле, ул. Парковая, 71, принадлежащем АО СЗ «Барнаулкапстрой» на праве собственности, рег. № 22:63:050753:383-22/001/2017-1 от 22.12.2017 г., кадастровый номер 22:63:050753:383.

Основные характеристики Дома:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоэтажный жилой дом
Назначение	жилое
Этажность	9
Общая площадь	23637,2 кв. м.
Материал наружных стен	кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++ (высочайший)
Класс сейсмостойкости	6

1.1.2. **Квартира** – жилое помещение (согласно Приложению №1), которое будет находиться в Доме и иметь следующие характеристики:

№ квартиры	Кол-во комнат	Жилая площадь квартиры кв.м.	Общая площадь квартиры (с холодными помещениями) кв.м.	Стоимость руб.

По завершении строительства и ввода Дома в эксплуатацию Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 4.1.1.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с настоящим договором Участник долевого строительства обязуется принять участие в долевом строительстве Дома и уплатить обусловленную настоящим договором стоимость строительства Квартиры, указанной в п.1.1.2 настоящего договора, а **Застройщик** обязуется построить Дом за счет средств участников долевого строительства с привлечением для строительства Дома иных лиц и, после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Участнику долевого строительства Квартиру.

2.2. При заключении настоящего Договора **Застройщик** гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора свидетельства о допуске, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц

Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.Цена Договора и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего Договора составляет:_____ (_____) рублей. Цена настоящего Договора включает в себя сумму затрат на строительство Квартиры, указанной в п. 1.1.2 Договора, и определяется дифференцированно по каждому типу квартир с учетом спроса и видов работ, предусмотренных п. 4.1.1. настоящего Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

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 телефон: 8 (3452) 592-447.

Депонент: {v8 Покупатель ФИО}

Бенефициар: Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.3.3. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: дд.мм.гггг.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;
- Акт приема-передачи Квартиры в соответствии с настоящим Договором или односторонний Акт о передаче Квартиры с предоставлением письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату представления указанных документов:

- отсутствует требование Участника долевого строительства (Депонента) к застройщику о составлении акта о несоответствии Квартиры требованиям Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее –Закон).

- отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения настоящего Договора.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № _____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____.2018г. (далее –Кредитный договор), средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п.12.10 указанного Кредитного договора, до полного выполнения обязательств по Кредитному Договору. После полного погашения задолженности по указанному Кредитному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Алтайском отделении № 8644 Сбербанка России г.Барнаул.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в ПАО Сбербанк _____, на имя _____ (ФИО Депонента)»

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Первый платеж в размере {v8 СуммаПлатежа1} ({v8 СуммаПлатежаПрописью1}) Участник обязуется внести на счет эскроу _____ за счет собственных средств – не позднее _____(_____) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

Второй платеж в сумме {v8 СуммаПлатежа2} ({v8 СуммаПлатежаПрописью2}) – Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу _____ за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице _____) (реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее _____(_____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

3.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНИП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту площадь Квартиры может отличаться от площади, указанной в п.1.1.2. настоящего Договора и это не будет считаться нарушением требований к качеству Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в терминах пп.2 п.1.1 ст.9 Закона отклонение фактической площади Квартиры от общей проектной, указанной в п.1.1.2 настоящего Договора, в пределах 1% от общей проектной площади.

В случае если по результатам обмера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Квартиры увеличится более чем на 1% по сравнению с общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв. м. на площадь увеличения;

В случае если по результатам обмера органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, общая площадь Квартиры уменьшится более чем на 1% по сравнению с общей площадью квартиры, указанной в пункте 1.1.2. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв. м. на площадь уменьшения.

Расчет стоимости одного квадратного метра производится на основании п.1.1.2 настоящего Договора путем деления стоимости Квартиры на общую площадь Квартиры.

Возврат/доплата денежных средств в соответствии с настоящим пунктом производится в течение 20 дней с момента государственной регистрации в органе регистрации прав дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении цены договора пропорционально изменению общей проектной площади Квартиры.

В случае если Застройщик/Участник долевого строительства в добровольном порядке не производит оплату денежных средств, другая сторона вправе взыскать подлежащие уплате денежные средства в судебном порядке.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не принимается.

4. Обязательства сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Передать Участнику долевого строительства (при необходимости указать режим права собственности: совместная или долевая) по Акту приема-передачи или иному документу о передаче квартиры до «____» _____ 201__ года (срок передачи квартиры) квартиру с выполнением следующих видов работ: _____.

Квартира передается Участнику долевого строительства без выполнения следующих работ:

Указанные виды работ не включаются в стоимость Квартиры, предусмотренную в п. 3.1. настоящего договора. Участник долевого строительства согласен с перечнем видов работ, указанных в настоящем пункте и включенных в стоимость Квартиры.

Застройщик имеет право передать квартиру ранее установленного в настоящем пункте срока при досрочном вводе Дома в эксплуатацию без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно для строительства Дома.

4.1.3. Удовлетворить в установленном законодательством порядке требования Участника долевого строительства в случае ненадлежащего качества переданной ему Квартиры, если недостатки качества выявлены в течение гарантийного срока.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Принять Квартиру по Акту приема-передачи квартиры не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома.

Участник долевого строительства извещен, что наличие устранимых недостатков (при соответствии Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов) не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В этом случае с актом приема – передачи Квартиры составляется акт с перечнем выявленных недостатков, которые устраняются Застройщиком в срок не более одного календарного месяца.

4.2.2. Взять на себя бремя расходов по содержанию Квартиры и общего имущества Дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры в размере, определяемом участниками долевого строительства Дома и действующими тарифами.

В случае нарушения срока принятия Квартиры Участник долевого строительства несет бремя расходов по её содержанию и общего имущества Дома с момента истечения срока, установленного п.4.2.1. настоящего договора.

4.2.3. Участник долевого строительства обязуется до ввода Дома в эксплуатацию и получения Квартиры по акту приема-передачи не производить переустройства и (или) перепланировок в Квартире.

4.2.4. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 4.2.3. настоящего договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение семи дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п. 4.1.1 договора срока передачи Квартиры он уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка РФ (*для физических лиц*) или одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ (*для юридических лиц*), действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, если стороны не достигнут соглашения о продлении этого срока.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору виновная Сторона обязана возместить другой Стороне в полном объеме причиненные убытки.

5.3. Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, предъявляемым действующим законодательством, к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений (при их наличии), входящих в состав Дома;

5.4. Просрочка Участником долевого строительства оплаты по настоящему договору более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.5. 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.

6. Уступка права требования по договору

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свое право требования по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика и после полной оплаты по договору (включая неустойку) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

6.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

6.3. В случае если Участник долевого строительства уступает свое право требования по настоящему Договору одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в договоре уступки права требования с переводом долга обязательно указываются:

- сумма, оплаченная Участником долевого строительства по настоящему Договору, на момент совершения уступки права требования,
- сумма задолженности Участника долевого строительства перед Застройщиком по настоящему Договору, на момент совершения уступки права требования,
- срок погашения новым Участником долевого строительства задолженности перед Застройщиком по настоящему Договору.

При этом, срок погашения задолженности новым Участником долевого строительства не может превышать срок полной оплаты цены Договора, установленный условиями настоящего Договора с первоначальным Участником долевого строительства.

6.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации Договора уступки права требования в органе регистрации прав предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования.

7. Дополнительные условия

7.1. Все изменения и дополнения условий настоящего договора оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме и являются неотъемлемой частью договора.

7.2. Настоящий договор, дополнительные соглашения к нему, соглашения об уступке права требования и переводе долга или о расторжении договора подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав - Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

7.3. В случае, если переданная Участнику долевого строительства Квартира будет построена с отступлениями от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры или иным недостаткам, которые делают ее непригодными для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством переданной ему Квартиры в установленном законодательством порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством переданной ему Квартиры, устанавливается в 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, и исчисляется с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры.

Гарантийный срок на оконные блоки, входные двери, на отделочные работы и элементы внутренней отделки, указанной в п.4.1.1. настоящего Договора не может превышать гарантийный срок, установленный на них производителями (поставщиками) и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, возникшие по вине участника долевого строительства и (или) в связи с нарушением требований к эксплуатации объекта, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц, а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

7.6. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок 1 месяц с момента получения Застройщиком письменного требования Участника долевого строительства об устранении недостатков.

Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд в связи с выявленными недостатками качества Квартиры только в случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в установленный договором срок.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

7.7. Участник долевого строительства перед подписанием договора дал письменное согласие на обработку своих персональных данных согласно ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

7.8. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк», право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, передается в залог ПАО «Сбербанк».

7.9. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, заключенного с учетом особенностей, предусмотренных статьей 15.4 Закона, обязан направить в Банк, являющийся эскроу-агентом, по адресу электронной почты, указанному в п.3.2 настоящего Договора, уведомление о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если наступили обстоятельства непреодолимой силы (пожар, наводнение,

землетрясение, террористический акт, изменение законодательства и другие, не зависящие от Застройщика и Участника долевого строительства обстоятельства) и, если эти обстоятельства непосредственно влияли на выполнение договора. При этом срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени действия обстоятельств.

8.2. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующими уполномоченными органами.

8.3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить в письменной форме другую сторону о характере влияния этих обстоятельств на выполнение договора.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры или расторжения Договора.

9.2. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает стороны договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

9.3. Подписывая данный Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что термины, указанные в Договоре, ему понятны и должным образом разъяснены, с условиями настоящего Договора согласен, претензий не имеет. Договор заключается на основе взаимного и добровольного решения сторон.

9.4. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.5. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны передают споры на рассмотрение в суд по месту нахождения ответчика.

9.6. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Застройщику, два экземпляра - Участнику долевого строительства, и один экземпляр - органу регистрации прав.

Приложение №1 – схема Квартиры.

Приложение №1 является неотъемлемой частью Договора.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты, паспортные данные и подписи сторон.

Застройщик:

Акционерное общество специализированный застройщик «Барнаулкапстрой»

ИНН - 2225112780 р/с – 40702810402000002574

БИК – 040173604 к/с - 30101810200000000604

Алтайское отделение № 8644 Сбербанка России г.Барнаул

Адрес: 656031 г. Барнаул ул. Папанинцев, 114

Телефон: 24-02-32

Участник долевого строительства:

ФИО

_____ года рождения

паспорт _____ выдан _____ г. код подразделения _____,

адрес: _____

Телефон: _____

ЗАСТРОЙЩИК:

_____ **Д. В. Каркошкин**

ДОЛЬЩИК:

_____ **Ф.И.О.**

Приложение № 1
к договору долевого участия № _____
(схема квартиры)

ЗАСТРОЙЩИК:

_____ **Д. В. Каркошкин**

ДОЛЬЩИК:

_____ **И. О. Фамилия**