

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

г. Барнаул

« » 2018 г.

именуемый в дальнейшем «Дольщик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Домстрой-Барнаул», в лице директора Вострикова Евгения Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Нагорная 6-я, 15Г/9 на земельном участке кадастровый номер 22:63:050802:48, далее именуемый «Объект», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Дольщику в соответствии с условиями Договора Квартирукомнатную, на этаже, общей проектной площадью кв. м., далее именуемую «Квартира», а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

Общая проектная площадь квартиры включает в себя площадь квартиры кв. м. и площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – кв. м.

Фактическая общая площадь квартиры (включая площадь жилых и вспомогательных помещений квартиры, а также площадь балконов и лоджий с соответствующим коэффициентом) определяется по окончании строительства Объекта по результатам технической инвентаризации и технического учета, и составления технического паспорта на Объект и квартиру.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	18
Общая площадь	11714,69 кв. м.
Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	6 баллов

1.2. Указанная в пункте 1.1. настоящего Договора площадь Квартиры является проектной. Общая проектная площадь Квартиры может быть изменена по результатам технической инвентаризации и технического учета, что влечет отличие общей проектной площади от фактической общей площади.

1.3. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией, размещенной на официальном сайте Застройщика (www.dom-barn.ru). Застройщик имеет право вносить изменения в проектную декларацию.

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома земельный участок кадастровый номер 22:63:050802:48, площадью 4 861 кв. м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. 6-я Нагорная, 15Г/9 и строящийся на этом земельном участке Объект. Право аренды Застройщика на вышеуказанный земельный участок обременено ипотекой на основании договора ипотеки № 8644.03-18/244-1И от «29» ноября 2018г., заключенного между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

Также Дольщик уведомлен о том, что:

- строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк России,
- имущественные права (требования) на площади строящегося Объекта переданы в залог ПАО «Сбербанк России» на основании Договора залога имущественных прав № 8644.03-18/244-13 от «29» ноября 2018г.,
- Объект незавершенного строительства (проектируемое назначение Объекта: многоквартирный дом, расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Нагорная 6-я, д. 15Г/9, кадастровый номер 22:63:050802:59) передан в залог ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 8644.03-18/244-1И от «29» ноября 2018г.

1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора и подписания сторонами акта приема-передачи Квартир.

Исполнение Дольщиком обязательства по уплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора подтверждается выданной Застройщиком справкой (далее – справка о полной оплате).

2. Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты.

2.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.2. Цена Договора на момент заключения Договора составляет (.....) рублей из расчета стоимости 1 кв. м. общей проектной площади в размере (.....) рублей, которая включает 10 % на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуги Застройщика является доходом Застройщика, остается после ее получения от Участника долевого строительства в распоряжении Застройщика. По окончании строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию сумма экономии средств долевого строительства, определяемая как разница между суммой всех взносов, подлежащих уплате Участниками долевого строительства, и суммой фактических расходов на строительство Жилого дома, признается дополнительным доходом от оказания услуги Застройщика и остается в его распоряжении.

2.3. Цена Договора может быть изменена после заключения Договора по соглашению сторон.

Основаниями для изменения цены Договора являются:

- изменение общей проектной площади Квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета. В случае расхождения между фактической площадью и общей проектной площадью по результатам технической инвентаризации и технического учета цена Договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей площади и стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие окончательной площади Квартиры (произвести полный расчет по Договору) с учетом положений п. 2.7. настоящего Договора;
- любые обстоятельства, которые влекут увеличение стоимости 1 кв. м., указанные в пункте 2.2. настоящего Договора, и увеличение затрат на строительство в соответствии с проектом общего имущества в Объекте, учитывая инфляцию, изменение налогообложения в сторону увеличения, удорожание строительных материалов, внесение изменений в проектную документацию, увеличение тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения (как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения), повышение платы за земельный участок, иные обстоятельства, влияющие на себестоимость строительства.

Указанные в настоящем пункте основания для изменения цены Договора считаются существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора.

2.4. Стороны достигли соглашения, что стоимость оплаченных квадратных метров может быть изменена путем заключения соглашения сторонами.

2.5. Стороны устанавливают следующий срок оплаты стоимости Объекта долевого строительства: в срок до «__» _____ 2018 года.

2.6. 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 Дольщика (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, телефон 8 (3452) 592-447.

Депонент: Дольщик

Бенефициар: Застройщик

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек **Срок**

перечисления Депонентом депонируемой суммы: в соответствии с п.2.5. настоящего договора

Срок условного депонирования денежных средств: до 22.11.2021 г.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

наличие одновременно следующих документов:

- 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).

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.

2.7. Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Дольщиком и фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, определяется после выполнения инвентаризационных работ, исходя из фактической общей площади Квартиры согласно учетно-техническим документам, изготовленным специализированной организацией.

В случае если фактическая общая площадь Квартиры уменьшилась по отношению к общей проектной площади, Застройщик обязан произвести Дольщику возврат денежных средств пропорционально уменьшению.

В случае расхождения между фактической площадью и общей проектной площадью Квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета на величину более 0,5 кв. м ИЛИ если пропорциональное увеличение площади квартиры составило более 1%, Дольщик обязан произвести доплату пропорционально увеличению.

Изменение площади передаваемой Квартиры по сравнению с площадью, указанной в п.1.1 Договора, оформляется Сторонами путем подписания Акта сверки взаиморасчетов, который является основанием для доплаты/возврата.

2.8. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства, Дольщик не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

3. Передача Квартиры Дольщику.

3.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее «22» мая 2021 года. Срок передачи квартиры Дольщику: не позднее 6 (шести) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Квартира передается в срок до «22» ноября 2021 года, за исключением случая указанного в пункте 3.2. Договора.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по Договору в случае ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

3.2. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи квартиры после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Дольщиком всех условий Договора. В случае если квартира не передана Дольщику в указанный в пункте 3.1. срок по причине невыполнения Дольщиком обязательств по оплате цены Договора, Застройщик передает Дольщику квартиру в пятидневный срок с даты полной оплаты цены договора.

Отказ Застройщика от передачи квартиры Дольщику, в связи с невыполнением обязательств по оплате цены договора со стороны последнего, не расценивается как просрочка исполнения обязательства по передаче Застройщиком квартиры.

3.3. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при необоснованном отказе Дольщика от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Дольщику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренных настоящим договором документов.

3.4. Дольщик несет расходы на содержание Квартиры со дня подписания им акта приема-передачи Квартиры.

3.5. Застройщик после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Дольщиком всех условий Договора обязан обеспечить Дольщика необходимыми документами для регистрации права собственности Дольщика (акт приема-передачи, справка о полной оплате).

3.6. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика после исполнения сторонами всех договорных обязательств, в том числе после уплаты Дольщиком цены Договора, с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Право собственности на Квартиру оформляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

4. Права и обязанности Дольщика.

4.1. Дольщик вправе:

4.1.1. Требовать исполнения Застройщиком обязательств, взятых по настоящему Договору.

4.1.2. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, предоставления Застройщику учетно-технического документа специализированной организации о фактической общей площади Квартиры и полного расчета по договору, требовать от Застройщика предоставления документов, необходимых для оформления права собственности (справка о полной оплате, акт приема-передачи Квартиры).

4.2. Дольщик обязан:

4.2.1. В сроки, предусмотренные п. 2.5. Договора, внести сумму первоначального взноса и осуществлять следующие платежи, а также строго придерживаться установленного графика оплаты долевого участия в строительстве;

4.2.2. Не производить несогласованных с Застройщиком и проектной организацией работ по перепланировке Квартиры до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

4.2.3. В течение 5-ти рабочих дней с момента уведомления (заказным письмом с уведомлением, телеграммой или иным способом), полученного от Застройщика о готовности Квартиры к передаче, приступить к принятию Квартиры;

4.2.4. Дольщик обязан установить сантехнические приборы (унитаз, ванна, раковина, смеситель) в Квартире, а также произвести отделочные работы, не указанные в пункте 5.2.3. Договора, самостоятельно и за свой счет.

4.2.5. В течение трех месяцев с момента постановки Объекта на технический учет самостоятельно за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.6. Дольщик предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) раздел, межевания (уменьшение/увеличение) и иное изменение границ Земельного участка.

Дольщик предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченный строительством Многоквартирный жилой дом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Дольщик настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/присоединения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Земельные участки, образованные после разделения Земельного участка, и не занятые под строительство Многоквартирного жилого дома, не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии с п. 1 ст.13 Закона № 214-ФЗ.

Дольщик дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

Дольщик уведомлен о том, что срок договора аренды земельного участка кадастровый номер 22:63:050802:48, площадью 4 861 кв. м., расположенный по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. 6-я Нагорная, 15г/9 истекает 22.05.2021 года, договор аренды не подлежит пролонгации или перезаключению на новый срок. Дольщик дает свое согласие на расторжение указанного договора аренды и на заключение и/или изменение любого нового договора о возмездном или безвозмездном пользовании вышеуказанным земельным участком.

4.2.7. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

5. Права и обязанности Застройщика.

5.1. Застройщик вправе

5.1.1.Требовать от Дольщика своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Дольщиком цены Договора, исходя из фактической общей площади Квартиры согласно учетно-технического документа, передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, а также предоставить документы, необходимые для оформления права собственности Дольщика на Квартиру (справка о полной оплате долевого участия в строительстве, акт приема-передачи);

5.2.2. В случае нарушения Дольщиком требований п.п. 4.2.3.; 4.2.5.; 4.2.6. Договора (как одного, так и нескольких указанных подпунктов), документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру, выдаются Дольщику за плату и по возможности Застройщика;

5.2.3. Передать Дольщику Квартиру в следующем техническом состоянии:

- отделка штукатуркой стен, за исключением штукатурки стен балконов и лоджий;
- выравнивающая подготовка под стяжку пола из цементно-песчаного раствора;
- установка пластиковых оконных блоков без установки откосов и подоконных досок;
- чистая отделка лестничных клеток, мест общего пользования;
- установка оконных блоков лоджии;
- монтаж лифтов;
- отделка фасада дома;
- монтаж стояков системы канализации;
- монтаж стояков системы водоснабжения из полипропиленовых труб;
- монтаж стояков системы отопления из стальных электросварных труб;
- установка отопительных приборов, кроме установки полотенцесушителя;
- электрическая разводка с установкой розеток и выключателей;
- установка счётчиков воды, электроэнергии, тепла, в предусмотренном проектом месте;
- установка входной металлической двери.

5.2.4. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

6. Срок действия Договора.

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 6.2. Регистрация настоящего Договора осуществляется Дольщиком своими силами и за свой счет.
- 6.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором (включая обязательство по полному расчету со стороны Дольщика, подтверждаемого выданной Застройщиком справкой о полной оплате).

7. Ответственность сторон.

- 7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.2. При нарушении Дольщиком сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Платеж, произведенный в меньшем размере, чем предусмотрено договором, считается просроченным и на сумму задолженности также начисляется неустойка в установленном настоящим пунктом размере.
- 7.3. В случае расторжения договора по инициативе любой из сторон внесенная Дольщиком сумма взноса, оплаченная Дольщиком за счет собственных средств подлежит возврату в соответствии с действующим законодательством.
- Расторжение настоящего договора оформляется соглашением о расторжении договора.

8. Гарантийные обязательства Застройщика.

- 8.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 8.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования, Застройщик устраняет недостатки в разумный срок.
- 8.3. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи по акту приема-передачи Квартиры Дольщику.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта о передаче одной из квартир.
- 8.4. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры и технологического и инженерного оборудования только, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9. Уступка прав требований по Договору.

- 9.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после полного расчета с его стороны и получения от Застройщика справки о полной оплате.
- В иных случаях уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 9.2. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

10. Особые условия (если применимо).

- 10.1. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику на обработку и (или) организацию обработки своих персональных данных, на раскрытие и распространение персональных данных Дольщика, предоставленных им при заключении настоящего Договора, всеми способами, предусмотренными Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора и в случаях, установленных законодательством РФ.

10.2. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Дольщик вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчика, согласие будет считаться отозванным с момента получения Заказчиком уведомления об отзыве согласия.

10.3 Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

11. Прочие условия.

11.1. Договор, изменения и дополнения к нему, а также уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор может быть изменен или дополнен по взаимному согласию сторон, которое оформляется в письменной форме.

11.3. Стороны договорились о том, что Застройщик направляет уведомления и иные связанные с настоящим Договором документы по указанному Дольщиком адресу. В случае изменения адреса и других реквизитов Дольщик обязан уведомить об этом Застройщика в письменной форме в 5-тидневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения данного пункта документы, направленные по известным Застройщику реквизитам, считаются направленными надлежащим образом.

11.4. Дольщик ознакомлен с генеральным планом застройки.

11.5. Застройщик осуществляет благоустройство территории в соответствии с проектом, с которым Дольщик ознакомлен при подписании Договора.

11.6. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения к договору:

приложение № 1 – поэтажный план, отображающий в графической форме местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома, расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас).

13. Адреса и реквизиты сторон

Дольщик:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный Застройщик «Домстрой-Барнаул».

656063, г. Барнаул, 9-й Заводской проезд, 15в.

Расчётный счёт 40702.810.4.02000023595

БИК 040173604

Банк АЛТАЙСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8644 ПАО СБЕРБАНК

Корр. счёт 30101.810.2.00000000604

Дольщик

Застройщик

ФИО

м. п.

Востриков Е.И.