Проект договора № б/н
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

Республика Башкортостан город Белебей **от _____ 2019г.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная компания-Стронег», ИНН 0255013119, КПП 025501001, находящееся по адресу: Республика Башкортостан, г. Белебей, ул. Красная, д.114, имеющее расчетный счет _____ в ____, к/с _____, БИК _____, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 02 №005375345, ОГРН 1060255002972 от 10 марта 2006 года**,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице руководителя управляющей организации Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Строительная Фирма «Шкаповнефтестрой-Стронег» Косихина Андрея Анатольевича, действующего на основании протокола заседания Совета директоров АО «Стронег» №5-ОС-ШНС от 28 ноября 2017 года, с одной стороны, и **Иванов Иван Иванович** 01 января 19__ года рождения, паспорт номер _____ выдан 01.01.20__г. Белебеевским ГРОВД Респ.Башкортостан, код подразделения 022-008, зарегистрирован по адресу Республика Башкортостан, г.Белебей, ул.___, д.1, кв.1, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, совместно именуемые в тексте Договора **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Под условиями настоящего договора подразумевается однозначное понимание нижеследующих терминов и определений:

1.2. Дом **- Жилой дом**, с прилегающими к нему инженерными сетями и благоустройством прилегающей территории, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Объект долевого строительства - **Квартира**, т.е. обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является строительство **Квартиры в пятиэтажном жилом доме, расположенном по строительному адресу: Республика Башкортостан, город Белебей, квартал «Парковый» по улице В.Н.Травницкого, дом №4,** общей проектной площадью 5642,87 кв.м, имеющий класс энергетической эффективности «В+», сейсмостойкость – 5 баллов**,** на земельном участке площадью 6051,0 м2 с кадастровым номером **02:63:011515:1409.**

2.2. Участник долевого строительства вкладывает денежные средства в размере стоимости **Квартиры** со следующими техническими характеристиками:

Номер Квартиры	**- 1 (один)**
Этаж	**- 1 (первый)**
Проектная площадь (общая/жилая)	**- 85,31/51,68 кв.м**
Количество комнат	**- 3 (три)**
Блок/подъезд	**- А/1**

2.3. В размер вклада участника долевого строительства включаются, пропорционально получаемой площади Квартиры, межквартирные лестничные клетки, коридоры, оборудование, инженерные сети, сооружения, относящиеся к Дому, и обеспечивающие объект коммунальными услугами.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующем законодательством порядке.

III. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Квартиры на момент заключения настоящего договора составляет **2985850 (два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей,** исходя из стоимости одного квадратного метра **35000 (тридцать пять тысяч) рублей.** В указанную сумму включены затраты на строительство.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в _____ (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 ____ (сокращенное наименование ПАО __банк), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. _____, д. __; адрес электронной почты: Escrow_____@bank.ru, номер телефона: 8-800--- (доб. ___).

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «ИСК-Стронег» Депонируемая сумма: 2985850 (два миллиона девятьсот восемьдесят пять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей) рублей. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Срок условного депонирования денежных средств: до 30 декабря 2022г., 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.

3.2.2. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору №____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от __.__.20__г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. __ до полного выполнения обязательств по Договору №____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от ___.20__г. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ___отделении №__ банк г. __. Реквизиты для погашения задолженности Кредитора по целевому кредиту, предоставленному банком в рамках Договора от __.20__ года №____: Банк получателя: №__ БАНК К/счет банка получателя: №_____ БИК банка получателя: _____ ИНН получателя: 7707083893 Получатель: ____ №__ БАНК Счет получателя: _____ Реквизиты для перечисления депонированной суммы: Банк получателя: _____ №__БАНК К/счет банка получателя: №_____ БИК банка получателя: _____ ИНН получателя: 0255013119 КПП получателя: 025501001 ОГРН: 1060255002972 Получатель: ООО Специализированный застройщик «ИСК-Стронег», Счет получателя: _____.

3.3. По окончании строительства экономия средств, полученных от Участников долевого строительства в качестве финансирования строительства Квартиры, остается в распоряжении Застройщика.

IV. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. По настоящему договору Застройщик обязан:

4.1.1. располагать всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами - разрешением на строительство, оформленным в соответствии с действующим законодательством правом аренды на земельный участок, предоставленный для строительства Дома.

4.1.2. обеспечить строительство объекта долевого строительства, включая все виды отделочных работ и установки оборудования, согласно проектной документации:

наружные стены – из полнотелого керамического кирпича толщиной 380мм с системой наружной теплоизоляцией из минплиты ТЕХНОФАС толщиной 120мм и отделочным слоем из декоративной штукатурки;

кровля – скатная из стального окрашенного листа с двойным фальцем, с наружным организованным водостоком;

междуэтажное перекрытие из железобетонных многопустотных плит;

перегородки межкомнатные – кирпичные;

полы мест общего пользования – цементная стяжка, керамическая плитка;

потолки мест общего пользования – штукатурка и водоэмульсионная окраска;

стены мест общего пользования – штукатурка и водоэмульсионная окраска;

стены в жилых комнатах, кухне, прихожей – штукатурка сухими смесями, обои;

потолки в жилых комнатах, кухне, прихожей, в санузлах– заделка швов между плитами перекрытия, натяжной потолок;

полы в жилых комнатах, кухне, прихожей – цементная стяжка, линолеум;

полы в санузлах – цементная стяжка, керамическая плитка;

стены в санузлах – штукатурка цементно-песчаным раствором, водоэмульсионная окраска;

двери – входная металлическая, межкомнатные из МДФ;

остекление окон – профиль из ПВХ и двухкамерный стеклопакет;

остекление лоджий – конструкции из ПВХ с одинарным остеклением;

в санузле устанавливается ванна, раковина, унитаз;

на кухне устанавливается индивидуальный газовый котел, газовая плита, мойка;

система отопления – внутриквартирная разводка труб отопления с установкой радиаторов с источником тепла от индивидуального (поквартирного) газового двухконтурного котла с закрытой камерой сгорания;

горячее водоснабжение - от индивидуального (поквартирного) газового двухконтурного котла с закрытой камерой сгорания;

устанавливаются счетчики расхода воды, газа, электроэнергии.

4.1.3. использовать денежные средства Участника долевого строительства исключительно по целевому назначению.

4.1.4. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

4.1.5. обеспечить передачу Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту после ввода Дома в эксплуатацию в срок – 30 сентября 2022 года.

4.1.6. Способом обеспечения исполнения обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства является счета эскроу.

4.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет на строительные работы, и 3 (три) года на оборудование, со дня, следующего за днем подписания разрешения на ввод в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок
2) соразмерного уменьшения цены договора
3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта, его частей, нарушения иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта, ненадлежащего ремонта объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.3. По настоящему договору Застройщик имеет право:

4.3.1. без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договора, в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. внести денежные средства в размере и на условиях, предусмотренных п.3.1., 3.2. настоящего Договора. В случаях нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.2. в течение семи дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт. В случае невыполнения указанной обязанности, Квартира считается переданной Участнику долевого строительства по истечении двух месяцев после направления Застройщиком уведомления о принятии Квартиры, на основании одностороннего акта передачи.

5.1.3. самостоятельно нести затраты по регистрации Договора участия в долевом строительстве, регистрации права собственности на Квартиру, обеспечить свое участие для решения вопросов, связанных с вводом Дома в эксплуатацию и обеспечением сохранности площадей.

5.1.4. нести бремя содержания и риск случайной гибели или порчи Квартиры, а также общего имущества Дома с момента принятии Квартиры (в соответствии с п.5.1.2. настоящего договора), независимо от наличия или отсутствия у него зарегистрированного права собственности на Квартиру. С этого же момента он должен осуществлять платежи организациям, предоставляющие коммунальные и эксплуатационные услуги. Непринятие Участником долевого строительства Квартиры в срок не освобождает его от уплаты за техническое обслуживание Квартиры, общего имущества в Доме и коммунальных услуг. Если Участник долевого строительства не принял Квартиру в срок бремя содержания и риск случайной гибели или порчи Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства в соответствии с п.5.1.2.

5.1.5. полученную в собственность Квартиру использовать в соответствии с действующим законодательством.

5.1.6. не допускать изменения планировки Квартиры, демонтажа или переустройства инженерных сетей, ведение строительно-монтажных работ до приема объекта в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Вступая в число Участников долевого строительства, Участник приобретает право на часть незавершенного строительства, являющегося общей долевой собственностью.

5.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

VI. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЕГО РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

6.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

6.3.1. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, без обращения в суд, в случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты,

установленных п.3.2 договора. Договор считается расторгнутым с момента отправления уведомления о расторжении заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре.

6.3.2. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случаях: неисполнения Застройщиком обязательств по передаче квартиры в предусмотренный Договором срок, существенного нарушения требований к качеству квартиры, не устранения выявленных недостатков в установленный приемочной комиссией срок.

6.3.3. По согласованию Сторон возможно досрочное расторжение настоящего Договора.

6.3.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии нарушений обязательств по Договору Застройщиком, денежные средства, внесенные в счет цены Договора, возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства после прекращения договора счета эскроу в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

VII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.2. Стороны будут решать возникающие между ними споры разногласия путем переговоров.

7.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, Стороны могут передать их на рассмотрение в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

VIII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

IX. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. Такие события, согласно статье 3 Федерального конституционного закона от 30.05.2011 года №3-ФКЗ «О чрезвычайном положении» определены понятиями «чрезвычайные обстоятельства».

9.2. При наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 9.1 сторона по настоящему договору должна немедленно известить другую сторону.

9.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств вызывает увеличение срока исполнения договорных обязательств на период их воздействия.

X. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. После проведения, по заказу Застройщика, обмеров предприятием по технической инвентаризации, в случае наличия по Квартире отклонения фактической площади от проектной в большую или меньшую сторону более допустимой в размере 5%, сумма настоящего договора подлежит корректировке. Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3.

10.2. В случае если, передача Квартиры не может быть обеспечена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора.

10.3. В случае если строительство Дома будет завершено досрочно, т.е. ранее установленного Договором срока, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о переносе срока передачи Квартиры.

10.4. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие на:

- межевание земельного участка, указанного в п. 2.1 настоящего договора, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;
- изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в п. 2.1 настоящего договора, при условии, что такое изменение не препятствует строительству многоквартирного жилого дома;
- снятие с кадастрового учета земельного участка, указанного в п. 2.1 настоящего договора, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;
- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- изменение границ указанного земельного участка путем его раздела (объединения) на земельные участки меньшего (большего) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости.

XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны подтверждают, что перед подписанием настоящего договора, в отношении каждого его пункта, друг другу даны исчерпывающие разъяснения.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условия договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение пяти дней извещать друг друга.
11.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением Сторон в письменной форме, которые являются его неотъемлемой частью.
11.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

XII. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик «Инвестиционная строительная компания-Стронег»,
452000 г.Белебей, ул. Красная, 114, ИНН 0255013119, КПП 025501001
расчетный счет _____ в _____, к/с___, БИК _____,
Участник долевого строительства:
Иванов Иван Иванович 01 января 19__ года рождения, паспорт номер _____ выдан 01.01.20__г. Белебеевским ГРОВД Респ.Башкортостан, код подразделения 022-008, зарегистрирован по адресу Республика Башкортостан, г.Белебей, ул._____, д.1, кв.1

XIII. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
Руководитель управляющей организации _____ А.А.Косихин

Участник долевого строительства:

_____

_____