обязательна гос. регистрация договора

**Д О Г О В О Р \_\_\_\_**

**НА ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗДАНИЯ № 3,**

**Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, жилмассив «Новалэнд», Квартал № 10**

г. Красноярск «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проект Живём»,** в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.**По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0290109:163 жилой дом №3, расположенный по строительному адресу: Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, жилмассив «Новалэнд», Квартал № 10, разрешение на строительство № RU24837001-531 от 23.05.2018 г., и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства. Общие элементы жилого дома передаются в общедолевую собственность собственников помещения в здании.

 Под Объектом долевого строительства, стороны понимают жилое помещение – квартира (далее по тексту Договора - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства со следующими характеристиками:

* строительный адрес здания - №3, Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, жилмассив «Новалэнд», Квартал № 10;
* назначение объекта долевого строительства – **жилое помещение**;
* общая площадь квартиры согласно проекту, с учетом площади балкона (лоджии) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_**кв.м.**
* блок – секция - \_\_\_\_\_ (\_\_\_);
* этаж - \_\_\_\_\_ (\_\_\_), оси \_\_\_\_\_, ряды \_\_\_\_;
* количество комнат - \_\_\_\_\_ (\_\_\_);
* площадь комнат - \_\_\_\_\_ **кв.м.**;
* количество помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_\_;
* площадь помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_\_\_ **кв.м.**;
* балкон - \_\_\_\_ **кв.м.**;
* строительный № квартиры - \_\_\_\_\_\_\_\_;

 Общие элементы здания передаются в общедолевую собственность собственников помещений в здании.

 Основные характеристики многоквартирного дома:

* вид - **многоквартирный дом;**
* назначение – **жилое;**
* этажность - **блок-секции №1-№3** **пятиэтажный;**
* общая площадь многоквартирного дома – **3315,6 кв.м.**, в том числе общая площадь квартир – **2627,80 кв.м.**;
* материал наружных стен – **стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); фасад - утеплитель, декоративная штукатурка;**
* материал поэтажных перекрытий – **сборные железобетонные многопустотные плиты;**
* класс энергоэффективности – **А++;**
* сейсмостойкость – **6 баллов.**
	1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру с отделкой по проекту.

**1.3.** Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства здания, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства в течение 14-ти рабочих дней до наступления установленного договором срока передачи объекта. Уведомление должно быть сделано в письменном виде. Застройщик вправе осуществлять передачу объекта в срок с момента, указанного в уведомлении Участника долевого строительства до указанного в договоре срока передачи объекта. После окончания строительства и получения разрешения на ввод здания в эксплуатацию передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

Застройщик передает квартиру Участнику, согласно акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью договора.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**2.1.** «Застройщик»:

**2.1.1.** Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ, соответствующее законодательству Российской Федерации, проектной документации, СНиП, имеющим обязательный характер, и ВСТПМХ (Внутренний стандарт предприятий «Монолитхолдинга»).

**2.1.2.** **Срок ввода здания в эксплуатацию – 3 квартал 2020 г. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее 3 квартал 2020 г.** В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию здания, Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в соответствии с пунктом 1.1. настоящего договора.

Застройщик обязан строго соблюдать проект при строительстве здания и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ и настоящим договором.

**2.1.3.** Проектная декларация на здание опубликована в сети «Интернет» Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Застройщик обязан в случае внесения изменений в проектную декларацию в течение 3 дней опубликовать данные изменения в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика, а также направить изменения в Службу строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края.

**2.1.4.** В случае необходимости выполнения дополнительных работ для продолжения строительства Застройщик вносит изменения в техническую документацию. Изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на официальном сайте Застройщика в течение 5 рабочих дней. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

**2.1.5.** Гарантийный срок на:

A) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Б) технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства введенного в эксплуатацию объекта капитального строительства (здания);

B) имущество, входящее в комплектацию помещения: двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

**2.1.6.** Для оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Застройщик направляет в регистрирующий орган разрешение на ввод здания в эксплуатацию не позднее 10 рабочих дней с момента получения такого разрешения.

Застройщик не берет на себя обязательств по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и уплату, связанных с этим расходов, налогов и сборов.

Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации объекта в собственность, оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не входят.

**2.1.7.** Совместно с Участником заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.2. Договора.

**2.1.8.** Застройщик гарантирует отсутствие претензий на указанный Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

**2.1.9.** При передаче объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**2.1.10.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

**2.1.11.** В случае нарушения Застройщиком сроков устранения дефектов объекта долевого строительства, Застройщик обязан выплатить Участнику неустойку в размере, установленном №214-ФЗ.

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

**2.2.** «Участник»:

**2.2.1.** Участник не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего договора обращается в регистрирующий орган для государственной регистрации данного договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора, несет Участник и Застройщик, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2.2.2.** Участник обязан обеспечить свою явку или явку уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы. В случае неявки Участника в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая, что настоящий Договор, в соответствии с действующим законодательством, является незаключенным, застройщик вправе заключить договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. Договора, с другим лицом.

**2.2.3.** Участник обязан производить финансирование строительства в размере и порядке, предусмотренном п. 3.1, п. 3.2 договора.

**2.2.4.** Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.2. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней, включая день подписания Договора.

**2.2.5.** В течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 3.2. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

**2.2.6.** Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течении семи дней с момента получения соответствующего уведомления. Передача Объекта долевого строительства осуществляется путем подписания акта приема-передачи. Участник обязан принять Объект долевого строительства в течении семи календарных дней с момента начала принятия Объекта долевого строительства.

**2.2.7.** Участник имеет право переуступить права по указанному договору любому лицу, с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи, при условии уведомления Застройщика о состоявшейся уступке права требования. После уведомления Застройщика Сторонам необходимо обратиться в регистрирующий орган для государственной регистрации договора уступки. После государственной регистрации договора уступки права требования Стороны обязаны предоставить один подлинный экземпляр такого договора Застройщику не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации.

**2.2.8.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

 В случае нарушения Застройщиком срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания акта о передаче объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ФИНАНСИРОВАНИЕ**

**3.1.** Общая цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

**3.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора 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, 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: Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Проект Живём»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы *(в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара)*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (наименование, ИНН/КПП, расчетный счет, корр. счет, БИК).

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

 В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на два месяца Застройщик вправе предъявить требование о расторжении договора в одностороннем порядке.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**3.3.** Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в настоящем Договоре, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник долевого строительства осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

**3.4.** Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора.

**3.5.** Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с проектом, включая: монтаж и устройство несущих и ограждающих конструкций, оконных- и дверных проемов, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроосвещения и пожарной сигнализации, установку подоконников, сливов, пластиковых либо иных окон с тройным остеклением.

**3.6.** Участник не вправе самостоятельно менять планировку квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки в период строительства здания и до момента подписания акта приема-передачи.

**4. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

**4.1.** В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) здания, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящееся (создаваемое) на этом земельном участке здание.

**4.2.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, как залогодержатель, выражает согласие на межевание, разделение (преобразование) Застройщиком земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора.

**4.3.** Сторона настоящего договора, причинившая ущерб другой обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном размере причиненные убытки сверх неустойки.

**4.4.** В случае если строительство здания не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

**4.5.** В случае нарушения срока передачи объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п.2.1.2. настоящего договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**4.6.** В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**4.7.** Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, либо в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**4.8.** В случае изменения каких-либо реквизитов Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме, в противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации.

**4.9.** Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон. Дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

**4.10.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращает свое действие после исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

**4.11.** Споры при исполнении договора разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**4.12.** Настоящий договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному – для каждой из сторон, один – для регистрирующего органа.

**4.13.** На момент подписания настоящего Договора, Участник долевого строительства ознакомлен со следующими документами:

- Разрешение на строительство № RU24837001-531 от 23.05.2018 г, внесенными в него изменения;

- Технико-экономические обоснования проекта строительства многоквартирного дома № 3 квартала 10;

- Положительное заключение экспертизы проектной документации № 24-2-1-2-0013-18 от 17.05.2018 г.;

- Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий № 16-2-1-1-0004-18 от 12.03.2018 г.;

- Проектная документация, включая в себя все внесенные в нее изменения;

- Проектная декларация, включая в себя все внесенные в нее изменения;

- Договор уступки прав и обязанностей по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 47 от 03.08.2015 г. № 47-1/16-МИ от 14.04.2016 г.;

- Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 47 от 03.08.2015 г.;

- Передаточный акт от 22.04.2019 г.;

- ВСТПМХ.

**4.14.** Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- План объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Приложение №1).

**Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»:****ООО СЗ «Проект Живём»**Юридический адрес: 660077, г. Красноярск, ул.78 Добровольческой бригады, дом 15, пом. 266 ИНН 2465324040 КПП 246501001р/с 40702810931000018452 Красноярское отделение № 8646 ПАО Сбербанк г. Красноярскк/с 30101810800000000627, БИК 040407627-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ м.п.  | **«Участник»:** |