

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № Ч42В-___

г. Таганрог

_____.20____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик 7Я» в лице **Лаврова Павла Сергеевича**, 13 сентября 1987 года рождения, место рождения: г. Таганрог Ростовской обл., гражданство: Россия, пол: мужской, паспорт: 60 08 081011, выданный Межрайонным отделом УФМС России по Ростовской области в селе Покровское 10 октября 2007 года, код подразделения 610-047, зарегистрированного по адресу: Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Чехова, дом 357, кв.4 **действующий на основании доверенности** от 05.03.2021 г., удостоверенной Ильяновой Татьяной Михайловной, нотариусом Таганрогского нотариального округа Ростовской области, зарегистрировано в реестре: № 61/1-н/61-2021-3-319, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями по адресу: **Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42в**, общей площадью 13366,35 кв.м.; объемом 55270,50 куб.м., в том числе подземной части 5132,40 куб.м.; с количеством этажей 2-10шт., высотой 33,25 м., количеством подземных этажей 1; площадью застройки 2317,97 кв.м.; количеством квартир-144 шт., в том числе 1 комнатных-64 шт., 2 комнатных-64 шт., 3 комнатных-16 шт., общей площадью встроенных нежилых помещений - 2952,19 кв.м., в том числе: встроенные нежилые помещения общественно-делового назначения 1743,72кв.м.; встроенные нежилые помещения мест общего пользования – 1208,47кв.м., на земельном участке площадью 5141,0 кв.м., с **кадастровым номером: 61:58:0005281:4666**, (далее – Объект).

1.1.1 Основные характеристики объекта строительства: материал наружных стен и каркаса объекта-бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий-сборные железобетонные; класс энергоэффективности А+, сейсмостойкость 6 баллов.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта путем проведения комплекса мероприятий по непосредственному строительству, организационному и финансовому обеспечению строительства с привлечением подрядных организаций.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

1.3.1. Разрешения на строительство № 61-58-48-2021 от 23.07.2021 года, выданного Администрацией города Таганрога.

1.3.2. Право аренды на земельный участок принадлежит Застройщику на основании Договора аренды № 17-127 находящегося в государственной собственности земельного участка от 10.10.2017г., о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.10.2017г., сделана запись регистрации № 61:58:0005281:4666-61/042/2017-1.

1.4. **Объектом долевого строительства является нежилое помещение, имеющее условный № _____ (_____), расположенное на _____ (_____) этаже, в _____ (_____) подъезде, общей площадью по проекту _____ кв.м., расположенное по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42в (Приложение №1).**

1.5. Застройщик подтверждает, что наделен правом произвести привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта и распределению жилой площади на основании вышеуказанного в п.1.3. настоящего Договора. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Объекта долевого строительства. Застройщик гарантирует, что передаваемый Участнику долевого строительства Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

1.6. Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: кирпичные перегородки.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства составляет _____ (_____) рублей _____ копеек.

2.2. Цена Договора, указанная в п.2.1 настоящего договора, является достаточной для приобретения права собственности на Объект долевого строительства и может быть изменена только по соглашению сторон.

2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств Застройщику в полном объеме.

2.4. Расчеты по оплате Участником долевого строительства Цены Договора производятся на счет эскроу, следующим образом:

- Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, вносится за счет собственных денежных средств в течение 10 (десяти) дней с момента регистрации настоящего договора.

2.5. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №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: 8-800-200-86-03.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СЗ 7Я»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей _____ копеек

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: ИНН 6154127093, КПП 615401001, Р/с 40702810052090027274 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, БИК 046015602, К/с 30101810600000000602

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 31.03.2025г.

2.6. Уплата цены Договора может быть произведена от имени Участника долевого строительства третьими лицами.

2.7. В случае отклонения проектной площади Объекта долевого строительства от фактической по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации из-за технологических особенностей процесса строительства не более чем на 5% как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения площади стороны считают свои обязательства выполненными надлежащим образом. В случае превышения 5% величины стороны производят перерасчет цены Договора.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Выполнить функции Застройщика по строительству Объекта, в т.ч. осуществить финансирование проектирования, осуществлять строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в полном объеме, осуществлять контроль над разработкой проектно-сметной документации и за ходом проектных работ, выполнить своими силами, либо с привлечением подрядных организаций полный комплекс строительных и иных работ, осуществлять технический надзор и надзор за строительством Объекта.

3.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не

позднее 30.09.2024 года при условии исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.3. По требованию Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Объекта.

3.1.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п. 4.4 настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

3.1.5. После ввода Объекта в эксплуатацию регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно. Также действия связанные с пуском газа Участник долевого строительства осуществляет в сопровождении Управляющей организации МКД или самостоятельно.

3.1.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.7. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Объекту строительства расположенному по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Чучева, 42в, является счет эскроу, открытый в ЮГО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ФИЛИАЛА ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Своевременно и в полном объеме уплатить цену Договора и иные выплаты, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.2.3. Затраты по эксплуатации и обслуживанию жилого дома, земельного участка, на котором расположен Объект, мест общего пользования, инженерного оборудования с момента приема Объекта долевого строительства оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно, при этом Застройщик не несет ответственности за неисполнение собственниками жилого дома своих обязательств по содержанию жилого дома.

4. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства до уплаты цены Договора и иных выплат, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4.3. В случае использования Застройщиком займов и кредитов в процессе строительства объекта, проценты за пользование займами и кредитами направленные на строительство объекта включаются в себестоимость строительства объекта.

4.4. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч.4 ст. 8 Федерального закона 2014-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст.8 Федерального закона 2014-ФЗ) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст.8 Федерального закона 2014-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства не вправе без согласования с Застройщиком изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки и т.п.) и производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования до приема Объекта долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в проектное состояние.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность сторон по настоящему Договору определена действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

5.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в том числе явления стихийного характера, при которых запрещено производить строительные-монтажные работы. Наличие таких явлений подтверждается метеосводками.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами по Договору своих обязательств.

6.2. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон.

6.4. При расторжении настоящего Договора на основании п.6.3, Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства. Денежные средства находящиеся на счете эскроу возвращаются Участнику долевого строительства после предоставления в банк соответствующего документа, прошедшего государственную регистрацию в ЕГРН.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны обеими сторонами, оформлены в виде дополнительных соглашений и зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

7.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.3. В случае возникновения споров и разногласий, стороны по настоящему Договору руководствуются действующим законодательством.

7.4. В случае изменения реквизитов, сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по настоящему Договору.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик 7Я»

Адрес: 347939, Ростовская обл., г. Таганрог, ул. Чехова, дом 322, литер А1, комната бж
ИНН 6154127093

КПП 615401001

ОГРН 1136154000751

Р/с 40702810052090027274 ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 046015602

К/с 30101810600000000602

НДС не облагается

Директор Лавров Сергей Иванович, действует на основании Устава

Телефон: 89281910886

Участник долевого строительства: _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: серия _____ № _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения _____, зарегистрирована по адресу: _____.

Тел: _____.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Лавров П.С.

ПЛАН
расположения Объекта долевого строительства по адресу: г. Таганрог, ул. Чучева, 42в,
_____ подъезд, _____ этаж, Неж.пом.№ _____



Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Лавров П.С.
