**ДОГОВОР №БП 1 - 1**

**на долевое участие в строительстве**

**г. Белгород «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЕГА-квартал»**, расположенное по адресу: Белгородская область, г. Белгород, ул. Белгородского полка, дом 62, каб.2, ИНН 3123115712, основной государственный регистрационный номер – 1053107007370, в лице генерального директора ФРЕЙДЦИСА АЛЕКСАНДРА МОИСЕЕВИЧА, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и **ИВАНОВА ИРИНА АЛЕКСЕЕВНА**, 26.07.1990года рождения, гр. РФ, место рождения: г. Белгород, паспорт гр. РФ 14 11 169365 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ №1 МО УФМС РОССИИ ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДЕ БЕЛГОРОД, дата выдачи 09.08.2011 года, код подразделения 310-022, зарегистрирована по месту жительства по адресу: Белгородская область, г. Белгород, ул. Попова дом 4, кв, 44, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, действующие в пределах предоставленных им прав заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. «Застройщик» принимает «Участника долевого строительства» в долевое участие в строительстве **«Жилого дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по ул. Белгородского полка, 78 в г. Белгороде. Дом 1»**  (именуемый далее **Объект**) и обязуется выделить жилое помещение **–** однокомнатнуюквартиру **№1** на **втором** этаже **в первой секции,** жилая площадь квартиры – 10,7 кв.м., проектная площадь – **47,48** кв.м., проектные площади помещений вспомогательного использования: кухня – 13,59 кв.м., санузел – 2,94 кв.м., ванная комната - 3,11 кв. м., коридор – 7,85 кв.м., подсобное помещение – 3,54 кв.м., подсобное помещение – 2,66 кв.м., подсобное помещение – 3,09 кв.м. (план квартиры прилагается).

Объект расположен на земельном участке, находящемся по адресу Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, ул. Белгородского полка, 78: площадью 6447 кв.м., кадастровый номер 31:16:0207032:1826.

**Основные характеристики Дома:**

|  |  |
| --- | --- |
| вид | многоквартирный дом |
| назначение | жилое |
| этажность | 16-18 |
| общая площадь | 37967,49 кв.м. |
| материал наружных стен | Блок «СКЦ» - 190 мм, утеплитель - 80 мм, с облицовкой навесными фиброцементными панелями (или декоративная кладка клинкерным кирпичом толщиной 120 мм) . |
| материал поэтажных перекрытий | монолитные железобетонные |
| класс энергоэффективности | "В" |
| класс сейсмостойкости | 5 |

Срок ввода объекта в эксплуатацию IV квартал 2025 года. Срок передачи объекта не позднее трех месяцев после ввода объекта в эксплуатацию, при условии полной оплаты стоимости Объекта.

«Застройщик» имеет право передать квартиру «Участнику долевого строительства» раньше указанного срока, а «Участник долевого строительства» в свою очередь обязуется принять указанную квартиру от «Застройщика» раньше указанного в договоре срока.

2. Полная стоимость проектной площади квартиры определена по соглашению «Сторон» и составляет: **5 697 600 (Пять миллионов шестьсот девяносто семь тысяч шестьсот) рублей** за **47,48 кв.м.**, (НДС не предусмотрен)**,** с учетом затрат на расширение и реконструкцию сетей, а также прочих затрат связанных со строительством и передачей объекта эксплуатирующей организации окончательная и изменению в связи с инфляцией и замерами БТИ (или организации, имеющей соответствующие полномочия) не подлежит. Стоимость одного квадратного метра проектной площади квартиры – 120 000 (Сто двадцать тысяч) рублей.

3. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства **5 697 600 (Пять миллионов шестьсот девяносто семь тысяч шестьсот) рублей** в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный **эскроу-счет**, открываемый в **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (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 течении трех рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, 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**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»** (сокращенное наименование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), место нахождения: г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЕГА-квартал»**, расположенное по адресу: Белгородская область, г. Белгород, ул. Белгородского полка, дом 62, каб.2, ИНН 3123115712, основной государственный регистрационный номер – 1053107007370, в лице генерального директора ФРЕЙДЦИСА АЛЕКСАНДРА МОИСЕЕВИЧА, действующего на основании Устава.

**Депонируемая сумма**: **5 697 600 (Пять миллионов шестьсот девяносто семь тысяч шестьсот) рублей 00 копеек вносится** не позднее \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_года после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

В силу закона обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

Для получения Застройщиком  на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу,  Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности  в отношении одного (любого) объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, указанного в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4. Стоимость квартиры, указанная в п. 2. Договора, состоит из денежных средств, направленных на возмещение затрат «Застройщика» на строительство объекта и денежных средств на оплату услуг «Застройщика» (далее – вознаграждение «Застройщика»).

Вознаграждение «Застройщика» определяется после ввода Объекта в эксплуатацию, как разница между привлеченными денежными средствами «Участников долевого строительства» для строительства объекта и денежными средствами фактически направленными «Застройщиком» на строительство объекта. Указанная разница «Участникам долевого строительства» не возвращается, а считается вознаграждением «Застройщика».

5. «Участник долевого строительства» обязан представить «Застройщику» при заключении договора: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (-ги) на приобретение недвижимости. Также «Участник долевого строительства» обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия.

6. С заключением договора «Участник долевого строительства» отказывается от своей доли в наружных сетях, трансформаторных подстанциях, крышных котельных, повысительных насосных, центральных тепловых пунктах и др. объектах внешней инженерной инфраструктуры выполненных за счет всех участников долевого строительства вышеуказанного объекта и передает право «Застройщику» распоряжаться ими.

7. Отделочные работы; штукатурку откосов, монолитных стен и колон, перегородок из гипсовых пазогребневых плит; подготовку потолков, стен и откосов под отделку; оклейку стен обоями; устройство пола в ванной комнате и санузле из керамической плитки (включая гидроизоляцию по стяжке); настил ламината; установку внутренних дверных блоков, тройника с вентилем для монтажа пожарного оборудования; подводку горячей, холодной воды и канализации; установку санфаянса, эл. плиты, эл. установочных изделий (коробок для установки розеток и выключателей), розеток, выключателей и светильников в квартире «Участник долевого строительства» выполняет собственными силами из своих материалов в течение трех месяцев после передачи квартиры под самоотделку по акту приема-передачи.

8. Штукатурку стен из СКЦ (кроме гипсовых пазогребневых плит, монолитных стен и колон); цементную стяжку полов; остекление; установку входной двери; скрытую проводку для электроснабжения; сантехнические работы без установки гребенки, сан фаянса и тройника с вентилем для монтажа пожарного оборудования в квартире выполняет «Застройщик».

9. «Застройщик» обязуется своевременно известить «Участника долевого строительства», по указанному в договоре адресу, о готовности передать квартиру под самоотделку, а «Участник долевого строительства» обязуется в течение трех дней с момента такого уведомления, принять указанную квартиру. В случае изменения у «Участника долевого строительства» паспортных данных, адреса регистрации, «Участник долевого строительства» уведомляет «Застройщика» в срок десяти календарных дней с момента таких изменений.

10. В случае не выполнения «Участником долевого строительства» п. 7. и п. 9. в указанные сроки, «Застройщик» выполняет отделочные и сантехнические работы в квартире собственными силами из своих материалов, а «Участник долевого строительства» принимает на себя обязательство оплатить «Застройщику» стоимость выполненных работ и используемых материалов с коэффициентом 2 (Два) в 3-х дневный срок с момента предъявления счёта. В случае отказа от оплаты указанного счёта в указанные сроки за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1(Один)% от неоплаченной суммы

11. «Застройщик» передает квартиру «Участнику долевого строительства» по акту приема-передачи в течение трех месяцев после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Одновременно с передачей квартиры «Застройщик» предоставляет «Участнику долевого строительства» документы необходимые для регистрации за ним права собственности на квартиру, являющуюся предметом настоящего договора.

12. «Участник долевого строительства», в свою очередь обязан, в течение трех месяцев после получения сообщения «Застройщика» о завершении строительства объекта, получить документы необходимые для регистрации за ним права собственности на квартиру, сдать их на регистрацию в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области на получение права собственности на переданную квартиру и в течение четырех месяцев оформить право собственности на квартиру.

13. Перепланировка или переустройство квартиры, являющейся предметом настоящего договора, не допускается, до момента регистрации «Участником долевого строительства» права собственности на данную квартиру. В противном случае «Участник долевого строительства» самостоятельно несёт связанные с этим негативные последствия.

14. «Участнику долевого строительства» запрещается изменять технологическую часть по холодному и горячему водоснабжению, отоплению и канализации.

15. С подписанием настоящего договора «Участник долевого строительства» в случае неисполнения п.14. принимает на себя обязательство по возмещению ущерба третьим лицам.

16. Гарантийный срок на объект (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта) составляет 5 (пять) лет с момента подписания сторонами передаточного акта, после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта, составляет 3 (Три года) с момента подписания сторонами передаточного акта, в случае исполнения «Участником долевого строительства» п.13. и п.14. настоящего договора.

17. При несоответствии проектной площади данным БТИ (или организации, имеющей соответствующие полномочия), изменение стоимости объекта долевого строительства не производится. Стороны допускают отклонение изменений по проектной декларации строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства не более, чем на пять процентов.

18. В случае решения «Участника долевого строительства», являющегося владельцем счета эскроу, уступить свои права на квартиру указанную в п. 1. настоящего договора, прав требований по 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) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства. Договор уступки права требования должен быть оформлен только «Застройщиком», в противном случае указанный договор является не действительным.

19. «В обеспечение исполнения обязательств «Застройщика» (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у «Участника долевого строительства» (залогодержателя) считается находящимся в залоге предоставленный для строительства «Объекта» земельный участок, указанный в п.1. настоящего договора, принадлежащий «Застройщику» на праве собственности, и строящийся «Объект»».

20. Договор вступает в силу с момента его подписания и регистрации.

21. Договор считается исполненным с момента подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, полной оплаты «Участником долевого строительства» общей площади квартиры, с момента подписания «Сторонами» акта – приема передачи квартиры и подготовки документов «Участнику долевого строительства» для регистрации права собственности на квартиру.

22. Все споры или разногласия, возникающие между сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между сторонами. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения «Застройщика».

23. Любые изменения и дополнения к основному Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны обеими сторонами.

24. Договор составлен в пяти экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

**ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«ЗАСТРОЙЩИК»**    **ООО «Специализированный застройщик ВЕГА-квартал»**  308017, г. Белгород, ул. Белгородского полка,62, каб. 2  ИНН 3123115712, Р./С. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  корр./счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  ТЕЛ.8(4722)27-82-07; ТЕЛ./ФАКС:8(4722)32-64-67.  **ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. ФРЕЙДЦИС** | **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**  **ИВАНОВА ИРИНА АЛЕКСЕЕВНА**,  26.07.1990года рождения, гр. РФ, место рождения: г. Белгород, паспорт гр. РФ 14 11 169365 выдан ОТДЕЛЕНИЕМ №1 МО УФМС РОССИИ ПО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛ. В ГОРОДЕ БЕЛГОРОД, дата выдачи 09.08.2011 года, код подразделения 310-022, зарегистрирована по месту жительства по адресу: Белгородская область, г. Белгород, ул. Попова дом 4, кв, 44  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.А. ИВАНОВА** |