**Договор**

**участия в долевом строительстве многоквартирного**

 **жилого дома со встроенными нежилыми помещениями**

 **корпус 1 , 1-й этап строительства**

**по улице Первомайская, 51/16 в городе Пятигорске**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Пятигорск | "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |

Общество с ограниченной ответственностью «Зольская передвижная механизированная колонна-1» (ИНН 0702007173, ОГРН 1020700540893) , именуемое в дальнейшем "Застройщик", в лице заместителя генерального директора Махотлова Льва Борисовича, действующего по нотариально удостоверенной доверенности, зарегистрированной в реестре нотариуса Пятигорского городского нотариального округа Ставропольского края Тупицкой С.А. за № 26/94-н/26-2020-5-376 от08.09.2020 г., с одной стороны и

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.,СНИЛС, адрес, паспортные данные именуем\_\_ в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: **Ставропольский край, город Пятигорск, улица Первомайская, 51/16,** далее «Объект» **(**на земельном участке кадастровый номер 26:33:150407:33, площадью 28263 кв.м., находящемся в аренде по договору аренды № 16/18ю от 25.05.2018 г. с Муниципальным образованием город-курорт Пятигорск, разрешение на строительство № 26-ru 26308000-107-2018, выдано администрацией города Пятигорска с продлением до 25.02.2025 года ) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. Участник долевого строительства финансирует долевое строительство такого Объекта для приобретения им самим права собственности на него.

По окончании строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности, расположенное в Указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации:

Город Пятигорск, строительный адрес: улица Первомайская

Дом 51/16, корпус 1, подъезд \_\_\_\_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_квартира\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Вид и назначение помещения (жилое/нежилое): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Количество комнат в помещении: \_\_\_\_\_\_\_\_.

Общая площадь помещения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения. (Приложение N 1) является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Квартира передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

установка оконных блоков (металлопластиковые пакеты), входных металлических дверей с замком и ключами, радиаторов отопления, разводка электросетей, трубная разводка водо-тепло-газоснабжения, штукатурка стен и стяжка полов, проводная телефонная связь без предоставления номера и телефонного аппарата, установка счетчиков воды и электроснабжения, почтового ящика.

 Без выполнения чистовой отделки (малярные работы, устройство полов и потолков), без установки внутриквартирных дверей, сантехнического оборудования, газовых плит, светильников, без оборудования квартиры пожарными извещателями.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

1.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, и дает согласие на строительство на земельном участке объектов относящихся к другим очередям строительства, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков, необходимых для размещения объектов долевого строительства, относящимся к другим очередям строительства и других объектов недвижимости, формирование частей земельного участка.

2. Срок передачи и принятия Объекта долевого строительства

2.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 26 февраля 2025года.

2.2. Срок принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства: 26 февраля 2025 года.

2.3. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома

2.4. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

3.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Обеспечить строительство многоквартирного дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству в полном объеме и по благоустройству территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

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

3.1.5. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

3.1.6.  Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора по акту приема-передачи.

3.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Своевременно в срок, предусмотренный настоящим Договором, внести платеж (вносить платежи) по настоящему Договору.

3.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства вправе:

3.3.1. Обратиться в суд или в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации.

3.3.2. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил срок передачи Объекта долевого строительства.

3.3.3. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

3.4. Участник долевого строительства не вправе:

3.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

В указанную сумму включены: услуги Застройщика, которые составляют 9% от стоимости договора.

4.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

5. Порядок и сроки расчетов

5.1**. (1. Вариант ).** Участник долевого строительства вносит денежные средства в размере, указанном в [п. 4.1](#P143) настоящего Договора **единовременно** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора на открытый счет эскроу в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, ИНН 7702070139, место нахождения: 191144 г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А (далее- «Эскроу-агент), для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и эскроу- агентом на следующих условиях:

Депонент- Участник долевого строительства;

Эскороу-агент- Банк ВТБ (ПАО) ( адрес электронной почты: otkrytie\_escrow@vtb.ru$

Бенефициар- ООО «Зольская ПМК-1» .

Срок условного депонирования денежных средств (не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации).

**( 2 Вариант)** Участник долевого строительства вносит денежные средства в размере, указанном в [п. 4.1](#P143). настоящего Договора **в следующих размерах и сроки: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**

 на открытый счет эскроу в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, ИНН 7702070139, место нахождения: 191144 г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А (далее- «Эскроу-агент), для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и эскроу- агентом на следующих условиях:

 Депонент- Участник долевого строительства;

Эскроу-агент- Банк ВТБ (ПАО) ( адрес электронной почты: otkrytie\_escrow@vtb.ru$

Бенефициар- ООО «Зольская ПМК-1» .

Срок условного депонирования денежных средств (не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации)

5.2.Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом Засторойщику не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком Эсроу-агенту Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, предлагают Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

-Правила совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-майте Банка ВТЮ (ПАО) по адресу www/vtb.ru ( далее Правила);

-Настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного и зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий ( в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий договор и Индивидуальные условия условий ( в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счет эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного и зарегистрированного в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор заключенный и зарегистрированный в установленном законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

5.3. Все расчеты по настоящему договору производятся в рублях Российской Федерации. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

5.4.Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

5.5. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

5.6.Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии

6.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. 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 подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение 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, 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.

6.6. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора с Участником долевого строительства Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

7. Срок действия Договора.

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

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

8. Уступка прав требования по Договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора .

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона ( 214-ФЗ).

10.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств Договору.

10.5. Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. В таком случае Застройщик возвращает оплаченный Участником долевого строительства взнос в течение одного календарного месяца со дня государственной регистрации соглашения о расторжении договора. При возврате Застройщик вправе удержать вознаграждение Застройщика, связанное с ведением дел по настоящему договору и инфляционными процессами в размере 9% (девяти процентов) от внесенных денежных средств.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Условия привлечения денежных средств Участников долевого строительства.

12.1.В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения денежных средств с размещением на счетах эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств застройщика по договору, предусмотренные статьями 12.1,13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не применяются ( часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ).

13. Заключительные положения

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

13.3. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

14. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

14.1. Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования), или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения (Приложение N 1).

15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Участник долевого строительства: Застройщик:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)Телефон\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) | 361711 КБР ООО «Зольская ПМК-1»  Зольский р-н. с. Малка Ул. Больничная, 6 ИНН 0702007173 КПП 070201001Р/С 40702810101090000986в Филиале «Центральный» Банка ВТБ ПАО г. Москва ВТБ ПАО г. МоскваК/С 30101810145250000411 БИК 044525411  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (подпись) М.П.  |