

ДОГОВОР № _____
долевого участия в строительстве

город Липецк, Липецкой области

« ____ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СФЕРА», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): **4826109464**, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1154827018169**, свидетельство о государственной регистрации юридического лица **серии 48 № 001724009**, дата государственной регистрации **08.10.2015 года**, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №6 по Липецкой области, код причины постановки на учет (КПП): **482601001**, место нахождения юридического лица: Российская Федерация, Липецкая область, город Липецк, улица Гагарина, дом 145, помещение 4, в лице генерального директора **Корабельникова Эдуарда Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и _____, именуемый **(ая) в дальнейшем «Участник» (Долевик)**, совместно именуемые **Стороны**, действующие на основании гражданского законодательства Российской Федерации, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Предметом настоящего договора участия в долевом строительстве (далее – **«Объект»**), является: жилое помещение _____ комнатная квартира строительный № _____; общая площадью по проекту _____ м², в том числе площадь не отапливаемых помещений без учета понижающих коэффициентов, общей площадью _____ м², без учета не отапливаемых помещений, жилой площадью _____ м², расположенная в _____ подъезде, на _____ этаже, в **Жилом здании переменной этажности с объектами соцкультбыта и подземной стоянкой в 32-33 микрорайоне г. Липецка** (в дальнейшем **«Дом»**). Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ;

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилое здание переменной этажности с объектами соцкультбыта и подземной стоянкой в 32-33 микрорайоне г. Липецка
Назначение	Жилое
Этажность	10-17
Общая площадь здания	32 800 кв.м.
Материал наружных стен	Наружные стены кладка: из газосиликатных блоков толщиной 250 мм с утеплением плитами ППС 16Ф-Р-Б толщиной 100 мм и керамического лицевого кирпича толщиной 120мм.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные без балочные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойчивости	6

Нумерация и площадь **«Объекта»** могут измениться от проектной, и уточняется после проведения технической инвентаризации органом, осуществляющим технический учет объектов недвижимости. Верным и окончательным считать порядковый номер, размер общей площади, а также почтовый адрес многоквартирного жилого дома, указанные в акте приёма-передачи **«Объекта»**, подписанном сторонами, без заключения в этой части дополнительных соглашений.

1.2. **«Объект»** передается после получения разрешения на ввод в эксплуатацию на основании данных натурного обмера кадастровым инженером - **«Участнику» (Долевику)** в _____ **собственность**. Проектные площади Объекта указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью данного Договора.

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	

Площадь комнат	
Количество помещения вспомогательного назначения	
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь (веранд, балконов, лоджий, террас), кв.м.	

1.3. «Застройщиком» не выполняется чистовая отделка Объекта. Также «Застройщиком» не производится установка сан фаянса, мойки, ванны, электрической плиты, межкомнатных дверей, покрытие полов, установка полотенецсушителей, а также не производится разводка водопровода и канализации по «Объекту». «Застройщик» не производит монтаж мусоропровода. Чистовую отделку «Участник (Долевик)» производит самостоятельно после ввода объекта в эксплуатацию.

1.4. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

1. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) (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 30.12.2004г. №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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Депонент: { _____ } }

Бенефициар: {ООО СЗ «СФЕРА»}

Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу:

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СФЕРА», р/с 40702810711880000683 в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу:

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

-при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

- Сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Участник («Долевик») вносит на счет эскроу за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

2.2. Цена договора не подлежит изменению в случае отклонения данных натурного обмера от проектных площадей «Объекта» в большую или меньшую сторону.

2.3. В случае, если фактическая стоимость строительства на дату ввода объекта в эксплуатацию окажется меньше суммы, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, сумма экономии является премией «Застройщика».

Если фактическая стоимость строительства окажется больше суммы, указанной в п.2.1. настоящего Договора, недостаток средств подлежит возмещению за счет «Застройщика».

2.4. В случае расторжения договора по инициативе «Участника (Долевика)», последний обязуется возместить «Застройщику» неустойку в размере 3 (трех) % от «цены», определенной п. 2.1 настоящего Договора, но не менее 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей 00 копеек.

2.5. После окончания строительства и получения от данных натурного обмера уточняется фактическая площадь, в том числе площадь не отапливаемых помещений.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Обязанности «Застройщика».

3.1.1. «Застройщик» обязуется, своими силами, либо с привлечением других лиц, построить «Дом» и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию во **II квартале 2026 года**, либо ранее установленного срока.

3.1.2. В течение шести месяцев со дня ввода «Дома» в эксплуатацию «Застройщик» обязуется передать «Участнику» (Долевику) по Акту приема-передачи «Объект», о чем извещает «Участника (Долевика)» путем направления заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовым адресам, указанным «Участником» (Долевиком) в реквизитах настоящего Договора.

Одновременно с передачей объекта «Застройщиком» передаются документы на «Объект», необходимые для государственной регистрации права собственности (Акт приема-передачи или иной документ о передаче объекта долевого строительства, копия разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, выданное органом государственной власти субъекта Российской Федерации либо органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство, иные необходимые документы, а также «Застройщик» обязуется передать техническую документацию, ключи).

3.1.3. Строительство «Объекта» производится согласно проектно-технической документации и условиям договора о предмете, качество работ соответствует обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов.

3.1.4. «Застройщик» вправе вносить изменения в проектные решения по ходу строительства, согласованные с проектной организацией.

3.1.5. «Застройщик» гарантирует, что на момент подписания и регистрации настоящего Договора «Объект» свободен от прав и обременений на них третьих лиц.

3.1.6. В случае, если строительство «Дома» не может быть завершено в предусмотренные настоящим Договором срок, «Застройщик» обязан не позднее, чем за 2 (два) месяца до его истечения направить «Участнику (Долевику)» соответствующее сообщение и предложение о внесении необходимых изменений Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи «Застройщиком» «Объекта» «Участнику (Долевику)» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3.1.7. В момент ввода «Объекта» в эксплуатацию «Застройщик» временно передает жилой дом в хозяйственное ведение для осуществления эксплуатационного контроля управляющей компанией на обслуживание жилого дома.

3.1.8. Застройщик (Бенефициар по договору счета эскроу) поручает (предоставляет полномочия) Участнику (Депоненту по договору счета эскроу) и Участник обязуется передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара по договору счета эскроу) о заключении Договора счета эскроу.

3.2. Обязанности «Участника (Долевика)»:

3.2.1. «Участник (Долевик)» обязуется уплатить цену Договора строго на условиях и в сроки, указанные в разделе 2 настоящего Договора.

3.2.2. «Участник (Долевик)» обязан после выполнения «Застройщиком» своих обязательств, в течение срока, указанного в разделе 3.1. настоящего Договора, полностью осмотреть «Объект» и принять его по Акту приема-передачи.

При условии полной оплаты «Объекта» долевого участия, в шестимесячный срок после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, «Застройщик» обязан передать «Участнику» (Долевику) долевого строительства указанный в п. 1.1 настоящего договора «Объект» долевого строительства по передаточному акту, а «Участник (Долевик)» долевого строительства обязан принять его в этот же срок.

«Участник (Долевик)», получивший сообщение от «Застройщика» о завершении строительства многоквартирного дома и готовности «Объекта» долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7-ми рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При уклонении «Участника (Долевика)» от принятия «Объекта» долевого строительства, по истечении двух месяцев со дня получения уведомления «Участником», «Застройщик» вправе составить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели «Объекта» долевого строительства признается перешедшим к «Участнику (Долевику)» со дня составления одностороннего передаточного акта.

3.2.3. «Участник (Долевик)» обязан письменно известить «Застройщика» о своих намерениях полностью или частично передать принадлежащие ему права и обязанности по настоящему Договору, третьим лицам.

3.2.4. «Участник (Долевик)» обязуется после приёма «Объекта» оформить право собственности на переданный ему «Объект» в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Акта приема-передачи.

3.2.5. Оплата стоимости строительства внешних инженерно-коммуникационных сетей и сооружений на них (канализация, водопровод, электрокабель, наружное освещение, сети связи, радиофикация), необходимых для обслуживания «Дома», осуществляется «Участником (Долевику)». Стоимость строительства инженерно-коммуникационных сетей и сооружений входит в цену Договора.

3.2.6. «Участник (Долевик)» обязуется после подписания акта приема-передачи заключить временный договор с управляющей компанией по обслуживанию и эксплуатации «Объекта». После регистрации права собственности «Участник (Долевик)» – собственник - оставляет за собой право самостоятельного выбора эксплуатационного управления жилым домом в соответствии с ЖК РФ.

3.2.7. «Участник (Долевик)» обязуется незамедлительно сообщать «Застройщику» об изменениях почтового адреса, паспорта, мобильного и домашнего телефона.

3.2.8. После ввода в эксплуатацию жилого «Дома» «Участник (Долевик)» дает согласие на передачу «Застройщиком» наружных инженерных сетей и сооружений безвозмездно в муниципальную собственность (в собственность соответствующих эксплуатирующих организаций).

3. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

4.1. Ответственность «Застройщика».

4.1.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи «Участнику» (Долевику) «Объекта» «Застройщик» уплачивает «Участнику (Долевику)» неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

4.1.2. В случае если «Объект» построен (создан) «Застройщиком» с отступлениями от условий Договора, и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого «Объекта», или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, «Участник» (Долевик) по своему выбору вправе потребовать от «Застройщика»: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.1.3. Гарантийный срок для «Объекта» долевого строительства по настоящему договору – 5 (пять) лет.

4.2. Ответственность «Участника (Долевика)».

4.2.1. При отсутствии согласования с «Застройщиком», в случае нарушения «Участником (Долевику)» сроков перечисления сумм инвестирования, указанных в п. 2.2. «Участник (Долевик)» уплачивает «Застройщику» пеню в размере 0,03% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.2.2. При расторжении Договора по вине или по инициативе «Участника (Долевика)» общая сумма внесенных инвестиций возвращается «Участнику (Долевику)» в течение 10 (десяти) банковских дней со дня расторжения договора, за исключением суммы указанной в п.2.4 настоящего договора.

4.2.3. «Застройщик» вправе потребовать возмещения своих убытков, причиненных неисполнением «Участником (Долевику)» обязанностей, предусмотренных п.п. 3.2.4, 3.2.7 настоящего договора.

4.2.4. В случае просроченной оплаты Объекта, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, более 90 (Девяноста) календарных дней, «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, письменно уведомив надлежащим образом «Участника».

4. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

5.1. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются действующим гражданским законодательством Российской Федерации и Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.2. Имущественные права «Застройщика» на «Объект» подтверждаются следующими документами:

– Разрешение на строительство № 48-42 701 000-27-2023 от 13.06.2023 года, выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.

– Проектная декларация, опубликованная на сайте <https://наш.дом.рф>,

– Кадастровый паспорт земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:56357

5.3. «Застройщик» гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о «Застройщике» и «Объекте» строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы.

5.4. Условием привлечения денежных средств является размещение денежных средств участника долевого строительства на счетах эскроу.

5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

6.1. Уступка «Участником» (Долевиком) прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора, в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи на «Объект». Оформление уступки прав требования «Объекта» третьим лицам по настоящему Договору осуществляется только по согласованию с «Застройщиком» и за счет «Участника» (Долевика).

6.2. Настоящий Договор вступает в законную силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

6.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим гражданским законодательством РФ, Федеральным Законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.4. «Участник (Долевик)» выражает согласие на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы в рамках настоящего Договора.

6.5. Обязательства Застройщика обеспечиваются условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

6.6. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, каждая из сторон оплачивает самостоятельно. Стороны по отдельному соглашению вправе предусмотреть иной способ осуществления расходов.

6.7. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых один экземпляр находится у «Застройщика», один экземпляр находится у «Участника» (Долевика), один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

6. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СФЕРА»

398032, г. Липецк, ул. Гагарина, д. 145. пом.4.

ИНН 4826109464 КПП 482601001

Банк: р/с 40702810711880000683, ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

_____/ **Корабельников Эдуард Михайлович**/

М. П.

«Участник (Долевик)»

_____/ _____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к договору № ____ долевого участия
в строительстве от « ____ » _____ 202__ г.

СХЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

____-комнатной квартиры строительный № ____, расположенной в __ подъезде, на __ этаже, «Жилого здания переменной этажности с объектами соцкультбыта и подземной стоянкой в 32-33 микрорайоне г. Липецка».

Общая проектная площадь с учетом балконов и лоджий с коэффициентом =1.0	
Общая проектная площадь с учетом балконов и лоджий с коэффициентом =0.5	
в том числе: проектная жилая площадь;	
проектная площадь подсобных помещений	
проектная площадь лоджии (балкона) с коэффициентом =1.0	
Общая площадь без учета балконов и лоджий	

Проектные площади уточняются по завершении строительства при вводе Дома в эксплуатацию путем производства натуральных обмеров кадастровым инженером.

«Застройщик»

«Участник (Долевик)»

_____ /Корабельников Эдуард Михайлович/

_____ / _____ /

М. П.