**Договор №\_\_\_**

**долевого участия в строительстве жилья**

г. Юрга «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный застройщик Инвестиционно-строительная компания «СтройИндустрия»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Степуры Павла Васильевича, действующего на основании Устава, и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.р., паспорт серии \_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_,выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, регистрация по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_),именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик - ООО СЗ ИСК «СтройИндустрия»,** имеет **на праве** аренды на основании Договора аренды №2692 от 21.04.2022г. земельный участок кадастровый номер **42:36:0102001:27415**, привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке **5-этажного жилого дома, стр. №9/4 в микрорайоне №4 г. Юрги Кемеровской области 3 этап строительства (блок-секции в осях 5-6/А-Б)**, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2**. Объект долевого строительства** - жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Срок сдачи жилого дома в эксплуатацию: 4 квартал 2026 года.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.2.1.Строительный адрес 5-этажного жилого дома, стр. №9/4: Кемеровская область-Кузбасс, г. Юрга, микрорайон №4.

1.2.2. Указанная Квартира имеет номер \_\_, будет состоять из \_ (\_\_\_) комнат, расположена на \_(\_\_\_\_\_\_)этаже, во \_\_\_\_\_\_ подъезде **5-этажного жилого дома, стр. №9/4 в микрорайоне №4 г. Юрги Кемеровской области 3 этап строительства (блок-секции в осях 5-6/А-Б)**. Проектная общая площадь квартиры \_\_\_\_\_\_ **кв.м.** Проектная площадь балкона \_\_\_ кв.м*.*

План Квартиры и ее расположение приведены в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.3. **Участник долевого строительства -**  гражданин Российской Федерации, вносящий Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация о проекте строительства в объеме установленном законом. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.4.1. Проектная декларация размещена Застройщиком в средствах массовой информации (на сайте Наш.дом. рф).

1.5. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом “Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости” и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **5-этажный жилой дом, стр. №9/4 в микрорайоне №4 г. Юрги Кемеровской области 3 этап строительства (блок-секции в осях 5-6/А-Б)**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта 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 дома для оформления в собственность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: 20.12.2026г.

2.4. Технические характеристики квартиры:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Конструктив** | **Комнаты, прихожие** | **Кухня** | **Санузлы** |
|
| Стены |  |  |  |
| Потолок |  |  |  |
| Полы |  |  |  |
| Окна, балконные двери |  |  |  |
| Двери |  |  |  |
| Электроосвещение и электрооборудование |  |  |  |
| Сантехническое оборудование |  |  |  |
| Вентиляция |  |  |  |
| Охранно-пожарная сигнализация |  |  |  |

- инженерные сети и сооружения;

- благоустройство прилегающей территории;

- затраты по исполнению технических условий служб города.

2.5. **Технические характеристики многоквартирного дома:**

2.5.1. назначение объекта: жилое;

2.5.2. этажность многоквартирного дома: 5 этажей;

2.5.3. общая площадь многоквартирного дома 2 122,5кв.м.;

2.5.4. материал наружных стен и каркаса объекта: Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

2.5.5. материал перекрытий: Сборные железобетонные многопустотные плиты;

2.5.6. класс энергоэффективности: В;

2.5.7. класс сейсмостойкости: 6 баллов;

2.6.Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет, на технологическое и инженерное оборудование - 3 года.

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

3.1. Общая сумма долевого участия в строительстве дома составляет**\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей,** исходя из цены 1 кв.м. \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей*.*

* \_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** Участник долевого строительства обязуется оплатить в безналичном порядке в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в:

**Наименование банка\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Сокращенное наименование\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Место нахождения и адрес\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Адрес электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Номер телефона \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(далее Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. No214-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 Застройщиком, Депонентом и, Эскроу-агентом в течение \_\_ (\_\_\_) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора за счет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3.2. В случае изменения общей площади квартиры в большую или меньшую сторону по данным Технического паспорта по сравнению с проектной общей площадью, размер стоимости долевого участия в строительстве не подлежит изменению. Максимально допустимый размер изменения общей площади квартиры составляет 5% от общей площади квартиры указанной в п. 1.2.2 настоящего договора.

3.3. Факт внесения денежных средств Участником долевого строительства подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

**4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства исключительно по целевому назначению – для строительства **5-этажного жилого дома, стр. №9/4 в микрорайоне №4 г. Юрги Кемеровской области 3 этап строительства (блок-секции в осях 5-6/А-Б)** и производства необходимых работ (инженерные сети, сооружения и т.д.) в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим договором;

4.1.5. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий настоящего Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки, - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, а также подтверждение Застройщика об исполнении Заказчиком обязательств о полной оплате настоящего Договора.

4.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему договору.

4.2.2. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.7. После подписания Сторонами передаточного акта самостоятельно заключить договор на обслуживание многоквартирного дома.

4.2.8. Подписывая настоящий договор, принять тот факт, что после сдачи дома в эксплуатацию и оформления квартиры в собственность, способ управления многоквартирного дома, указанного в настоящем договоре выбирается управление управляющей организацией или ТСЖ, предлагаемой Застройщиком и должно подтверждаться решением собственника помещения.

4.2.9. С момента подписания Акта приема-передачи оплачивать расходы по коммунальному и техническому обслуживанию всего дома пропорционально занимаемой площади.

4.2.10.Совместно с Застройщиком обратиться с заявлением в орган регистрации прав для регистрации настоящего договора в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его подписания.

4.2.11. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения принять от Застройщика Жилое помещение по акту сдачи-приемки (либо иному документу о передаче).

4.2.12. в течение 3 (трех) рабочих дней уведомить Застройщика заказным письмом с уведомлением о вручении об изменении своего адреса (как фактического, так и адреса регистрации), места работы, номера(ов) мобильного, домашнего, рабочего телефонов, фамилии, имени, отчества и возникновении обстоятельств, способных повлиять на выполнение Участником долевого строительства обязательств по настоящему договору.

4.2.13.Нести бремя содержания Жилого помещения (в частности: оплачивать коммунальные платежи и иные обязательные платежи) с момента фактического его получения от Застройщика.

4.2.14.Не проводить в Жилом помещении и в самом Доме без письменного согласия Застройщика работы, которые затрагивают фасад, кровлю и вентиляционные каналы Дома, и его элементы, в том числе: установка снаружи любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада, кровли и вентиляционных каналов Дома.

**5. ПРАВА СТОРОН**

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного *в законе № 214-ФЗ* [п.5](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436061/49cb99b1bfe1a09caaf585874de97bdb34fc6d48/#dst100059) ст. 8) 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). 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.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Производить любое изменение планировки квартиры (перемещение стен, конструкций, изменение либо смена установленных в квартире систем) только при согласовании с проектным институтом и с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2.2. Обратиться в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору. Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором штрафные санкции и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также возмещает убытки, причинённые не надлежащим исполнением обязательств по настоящему договору.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства, исключая форс-мажорные обстоятельства;

3) существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

4) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшениям качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

5) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

6.5. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.6. В соответствии с ч. 8 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004г. No214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае прекращения договора счета эскроу (в связи с расторжением настоящего Договора или отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства на его банковский счет, указанный в договоре счета эскроу.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. 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.

**8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1.Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и исполнения Участником долевого строительства обязательств по полной оплате.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого не позднее предусмотренного Договором срока.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче квартир Участнику долевого строительства.

**9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора в полном размере по настоящему Договору согласно Гражданскому кодексу РФ.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований (при наличии письменного согласия Займодавца) по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1.  При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.   
При наступлении форс-мажорных обстоятельств, Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

10.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются соглашениями сторон в письменной форме, и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.6. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному для каждой из сторон.

1. **АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:**  **ООО СЗ ИСК «СтройИндустрия»**  652050, Кемеровская область-Кузбасс, г.Юрга, ул. Новая, 8, корпус 2  ИНН 4230025783 КПП 423001001  ОГРН 1084230001899  Банк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/сч. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Директор**  **Степура П.В**. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГОСТРОИТЕЛЬСТВА:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.р.,  паспорт серии \_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, регистрация по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

Приложение 1

к договору №\_\_ от \_\_\_\_\_г.

Кемеровская область-Кузбасс, г. Юрга, микрорайон №4, стр. №9/4 3 этап строительства (блок-секции в осях 5-6/А-Б). Квартира №\_\_, \_ подъезд, \_ этаж

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО СЗ ИСК «СтройИндустрия» |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.В. Степура | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |