

Проект договора участия в долевом строительстве. Не является публичной офертой.
Некоторые условия проекта данного договора могут отличаться от условий фактически заключаемых договоров, в зависимости от способов оплаты цены договора, технического состояния объекта долевого строительства на момент его передачи, типа приобретаемого объекта долевого строительства, а также субъектного состава лиц на стороне участника долевого строительства

ДОГОВОР № ____/____-____
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Аква-Девелопмент», в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и

_____, именуем___ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом РФ 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» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц, на основании полученного разрешения на строительство, построить (создать) следующий объект (далее по тексту – Многоквартирный дом) – **26-ти этажный многоквартирный дом № 13 (по генплану) с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район, ул. 1-я Чулымская** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Строительство (создание) Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым № 54:35:061555:2576, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании договора субаренды земельного участка от 09 июня 2018 года, зарегистрированного 15 июня 2018 года, Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

— разрешения на строительство № 54-Ru54303000-177-2018 от 29.06.2018, с изменениями № 54-Ru54303000-177и-2019 от 11.10.2019 года, выданного Мэрией города Новосибирска.

— проектной декларации, опубликованной (размещенной) в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>;

— проектной документации, разработанной ООО «ИнтерПроект», шифр проекта 18.04.18-13, 28.02.19-13 (корректировка);

— положительного заключения экспертизы проектной документации № 54-2-1-2-0012-18, выданного ООО «ГлавСтройЭкспертиза» 28.06.2018 года;

— положительного заключения экспертизы проектной документации № 54-2-1-2-024526-2019, выданного ООО «ГлавСтройЭкспертиза» 13.09.2019 года.

1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с документацией, указанной в п. 1.3. настоящего Договора.

1.5. Объектом долевого строительства является _____ студия № _____ (строительный), общей площадью: _____ кв.м., с лоджией, площадью _____ кв.м, расположенная на _____ (_____) этаже Многоквартирного дома.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора.

Основные характеристики Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, на момент подписания настоящего Договора следующие:

- Назначение – многоквартирный дом;
- Этажность – 26;
- Общая площадь – 20879,7 кв.м;
- Материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
- Материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные перекрытия
- Класс энергоэффективности – А++
- Класс сейсмостойкости – 6 баллов

Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома и иные характеристики Объекта долевого строительства - Приложение № 1.

1.6. Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта долевого строительства и общей площади Объекта долевого строительства (площадь лоджии не учитывается).

Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.** Участник долевого строительства обязуется оплатить цену настоящего договора, в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора.

1.7. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

1.8. **Застройщик** обязуется получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок: 4 квартал 2021 года.

1.9. В течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее «30» июня 2022 года, **Застройщик** обязуется передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства.** Стороны пришли к соглашению, что **Застройщик** вправе исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства досрочно.

1.10. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг **Застройщика.**

В случае образования у **Застройщика** экономии, полученных от **Участника долевого строительства** денежных средств, она остается в распоряжении **Застройщика** и является его доходом.

2. Срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Расчеты между сторонами по настоящему Договору производятся с использованием открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте) в установленном законом порядке счета-эскроу.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

Место нахождения и адрес: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

Адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru

Номер телефона: (3452)592-447;

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «30» июня 2022 года.

Основания перечисления **Застройщику** (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Закона №214-ФЗ, этой информации;

Срок внесения денежных средств на счет эскроу: в соответствии с п. 2.1.1. настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы - _____ (_____) рублей 00 копеек.

Депонированная сумма перечисляется на счет: ООО Специализированный застройщик «Аква-Девелопмент», указанный в реквизитах Застройщика.

2.1.1. Денежные средства, указанные в п. 1.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства перечисляет на счет эскроу в следующем порядке:

Платеж в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, установленном п. 2.1. настоящего Договора.

2.2. Цена настоящего Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 2.3. настоящего Договора.

2.3. В случае расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, цена настоящего Договора изменяется в большую, либо в меньшую сторону, в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании данных технического плана Многоквартирного дома. В целях исчисления расхождения общей площади Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре и общей фактической площади Объекта долевого строительства, площадь лоджии не учитывается.

2.4. В случае наступления условий, предусмотренных абз. 1 п. 2.3. настоящего Договора, цена настоящего Договора считается измененной и определяется как произведение общей фактической площади Объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, указываемую в п. 1.7. настоящего Договора.

2.5. Денежные средства, составляющие сумму, на которую увеличивается либо уменьшается цена настоящего Договора, подлежат уплате Застройщику Участником долевого строительства, либо возврату Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения одной стороной соответствующего требования от другой стороны настоящего Договора.

2.6. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке исполнить обязательство по оплате цены договора Застройщику путем зачета встречного однородного требования Участника долевого строительства к Застройщику.

3. Гарантии качества

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и соответствие Объекта долевого строительства характеристикам, указанным в настоящем Договоре, требованиям технического и градостроительного регламентов и проектной документации.

3.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. Обязанности сторон

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик обязан осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

4.1.2. Застройщик обязан в соответствии со ст. 20, 21 Закона №214-ФЗ предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства

4.1.3. Перед передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик обязан произвести на Объекте долевого строительства следующие работы:

- установка оконных блоков;
- установка входной двери;
- выводы для подключения горячего и холодного водоснабжения;
- установка на стояках канализационных отводов для подключения горизонтальной разводки;
- установка и подключение отопительных приборов;
- электрическая разводка с подключением арматуры;
- пол – цементно-песочная стяжка по звукоизоляционному слою под самоотделку;
- стены – улучшенная штукатурка под самоотделку;
- потолок – затирка под самоотделку;
- гидроизоляция в санузлах и ванных - гидроизоляционная мастика в местах прохода коммуникаций через перекрытия.

4.1.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства при совокупном наступлении следующих условий: получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора.

Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома 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.

4.1.5. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора по адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.1.6. Застройщик имеет право до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в одностороннем порядке вносить изменения и дополнения в проектную документацию. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право без дополнительных распоряжений, согласований со стороны Участника долевого строительства, изменять проектную документацию, проектную декларацию и иные необходимые документы в процессе строительства Многоквартирного дома.

4.1.7. Застройщик вправе составить в одностороннем порядке акт приема-передачи и направить его Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи.

Указанные в настоящем пункте Договора действия, Застройщик вправе предпринять в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение срока, установленного п. 4.2.2. и (или) п. 4.2.3. настоящего Договора, но не ранее истечения 2 (двух) месяцев с даты, установленной п. 1.9. настоящего Договора.

4.2. *Права и обязанности Участника долевого строительства:*

4.2.1. Участник долевого строительства обязан оплатить цену договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, принять в общую долевую собственность (1/3 ФИО, 1/3ФИО,1/3ФИО) / в общую совместную собственность Объект долевого строительства путем подписания акта приема-передачи.

4.2.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение, направленное Застройщиком в соответствии с абз. 2 п. 4.1.4. настоящего Договора, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его получения. Стороны установили, что указанный в настоящем пункте срок, признается сроком начала передачи и принятия Объекта долевого строительства.

4.2.3. В случае обнаружения в ходе принятия Объекта долевого строительства несоответствий Объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7

Закона 214-ФЗ, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются данные несоответствия и отказаться от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, до момента их устранения. В течение 7 (Семи) рабочих дней после исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ и получения соответствующего уведомления со стороны Застройщика, Участник долевого строительства обязан явиться и повторно приступить к принятию Объекта долевого строительства. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе передать Объект долевого строительства в порядке, установленном п. 4.1.7. настоящего Договора.

4.2.4. Со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик в течение 5 (пяти) дней по акту приема-передачи передает Объект долевого строительства Управляющей компании, которая в соответствии с действующим законодательством (ч. 14 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации) обязана содержать Объект долевого строительства. В связи с чем, с момента передачи от Застройщика к Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства.

4.2.5. Участник долевого строительства обязан нести все расходы, которые возникают у Участника долевого строительства, в связи с заключением и исполнением настоящего Договора, в том числе, связанные с оплатой государственных пошлин за государственную регистрацию настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства, оплатой услуг по содержанию Объекта долевого строительства.

4.2.6. Участник долевого строительства обязан использовать Объект долевого строительства в соответствии с его целевым назначением.

4.2.7. Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление строительства на земельном участке с кадастровым номером: 54:35:061555:2576 объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, на раздел земельного участка в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации многоквартирного дома и иных стоящих на земельном участке объектов недвижимости, на изменение границ земельного участка, на формирование частей земельного участка, на осуществление кадастрового учета вновь образованных земельных участков и (или) частей земельных участков на изменение предмета залога, на изменение предмета ипотеки в соответствии со ст. 13 Федерального закона 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 РФ» и перенос записи ЕГРН о регистрации сделок – договоров долевого участия в строительстве на земельных участках, образованных для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома, или части земельных участков, иное.

4.3. Обязательства Застройщика и Участника долевого строительства по настоящему договору являются встречными. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства только после надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим договором.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения, установленного п. 2.1.1. настоящего Договора, срока внесения платежа, 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.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленного п. 1.9. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником

долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера (наводнения, землетрясения, ураган, эпидемия), забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с положением, существовавшим в момент заключения Договора.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме с подтверждением наступления данных обстоятельств от компетентных органов.

6. Уступка прав по договору

6.1. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

6.2. До момента исполнения обязательств по оплате настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу с одновременным переводом долга на указанное лицо с письменного согласия Застройщика.

6.3. Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения соглашения об уступке прав по настоящему Договору, обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав в порядке, установленном п. 7.3. настоящего Договора.

7. Прочие условия

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

7.3. Стороны определили, что надлежащим уведомлением сторон по Договору является отправление документов в письменном виде на адрес, указанный в настоящем Договоре, по почте, заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, либо нарочным способом, если иное не установлено действующим законодательством либо отдельным соглашением сторон.

7.4. По соглашению сторон, все споры по настоящему Договору, подлежат рассмотрению в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством.

7.5. Настоящий договор представляет собой полное соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета настоящего договора, иные договоренности, совершенные в какой-либо форме, являются недействительными.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора по соглашению сторон оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка в течение более чем три месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения договора **Застройщиком** в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ, при этом договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Застройщик производит возврат денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора.

8.3.1. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8.4. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

8.5. При изменении реквизитов (почтовый адрес, адрес фактического места жительства, нахождения, телефон, паспортные данные, банковские реквизиты), Сторона обязана письменно в срок не позднее 10 календарных дней сообщить другой Стороне о произошедших изменениях, с приложением соответствующих документов, в противном случае, последняя Сторона не несет ответственность за наступление негативных последствий из-за отсутствия у нее информации об указанных изменениях.

8.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон и третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

8.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- Приложение № 1: Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома и иные характеристики Объекта долевого строительства

9. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО Специализированный застройщик

«Аква-Девелопмент»

630132, г. Новосибирск, ул.Нарымская, 23,
эт.3

ИНН: 5407970322 КПП: 540701001

ОГРН 1185476036680

р/с: 40702810544050034235

БАНК: ПАО Сбербанк Сибирский банк

Кор/счет: 30101810500000000641

БИК: 045004641

Участник долевого строительства

_____/_____/_____/_____/

Назначение Объекта долевого строительства	Этаж Многоквартирного дома, на котором расположен объект долевого строительства	Общая площадь Объекта долевого строительства	Количество комнат Объекта долевого строительства
жилое			

Участник долевого строительства

$$/ \quad / \quad / \quad /$$