

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 1/ДЗ/ \_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

г. Хабаровск

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фонд жилищного строительства»**, в лице директора **Мазепы Сергея Федоровича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны, и

**ФИО** ( \_\_\_\_\_ г.р., место рождения – \_\_\_\_\_), именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем **Участник**, с другой стороны, вместе именуемые - Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить объект: «*Группа многоквартирных жилых домов по ул. Совхозной в Железнодорожном районе г. Хабаровска. I этап строительства*», **жилой дом № 3**, на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0000000:26174 (местоположение участка: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Железнодорожный, ул. Героев Пассаров, уч. 10), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

На дату заключения настоящего договора указанный земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения целевого кредита на строительство объекта: «*Группа многоквартирных жилых домов по ул. Совхозной в Железнодорожном районе г. Хабаровска. I этап строительства*», на основании Договора ипотеки № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного с ПАО «Сбербанк России».

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	12 (с учетом подвала и технического этажа)
Общая площадь, м2	11 587,1
Материал наружных стен	Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Сборные изделия КПД с отделкой навесным вентилируемым фасадом)
Материал поэтажных перекрытий	Сборно-монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмостойкость	6 баллов

1.2. Участник финансирует строительство Объекта в части жилого помещения - **\_\_\_-комнатной квартиры**, находящейся на **\_\_\_ этаже**, в **\_\_\_ подъезде**, площадью ориентировочно **\_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>** (с учетом площади балконов/лоджий с понижающими коэффициентами), расположенной под номером **\_\_\_** на **\_\_\_\_\_ этаже** при счёте слева направо относительно лестницы (в соответствии с Приложением №1 к настоящему договору), в строящемся объекте недвижимого имущества указанного в пункте 1.1 настоящего договора (далее Объект долевого строительства).

Условный номер Объекта долевого строительства (в соответствии с проектной декларацией) – **\_\_\_-\_\_\_-\_\_\_**.

1.3. Результатом финансирования Участником является Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего договора, а также доля в праве собственности на общее имущество объекта, включая инженерные сети и объекты электрохозяйства (РП, ТП, ВНС).

1.4. Указанное в пункте 1.1 настоящего договора местоположение земельного участка является строительным адресом Объекта. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

2.1. Цена одного квадратного метра площади объекта долевого участия в строительстве на дату заключения договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) **рублей**.

2.2. Предварительная Цена договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_) **рублей**.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 30.12.2004 г. «214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Фонд жилищного строительства».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Срок условного депонирования денежных средств - **31 декабря 2022 года.**

2.4. Участник исполняет обязательства по оплате цены договора **в течение 5 (пяти) рабочих дней** с даты окончания государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю.

2.5. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на эскроу-счет в сроки, указанные в п. 2.4. настоящего договора. При этом в назначении платежа обязательно указывается **«взнос по договору № 1/ДЗ/\_\_\_ от «\_» \_\_\_\_\_ года за ФИО, НДС не облагается».**

2.6. Днем платежа по настоящему договору считается день поступления денежных средств на эскроу-счет.

2.7. Окончательный размер Цены договора может быть изменен на основании уточненной площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику. Данное правило применяется в случае, если отличие фактической величины площади объекта долевого строительства составило более чем 3 (три) процента от проектной величины площади объекта долевого строительства. Размер средств, подлежащий доплате, либо возврату определяется с использованием средней цены квадратного метра, которая определяется делением размера фактически оплаченных средств на площадь объекта долевого строительства, указанную в п.1.2. настоящего договора.

2.7.1. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участника, по результатам обмеров БТИ превысит значение площади, указанной в настоящем договоре, более чем на 3 (три) процента, Участник обязуется оплатить разницу в площади, превышающую 3 (три) процента, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика. При этом разница в пределах 3 (трех) процентов, оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства, оплате не подлежит.

2.7.2. Если площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участника, по результатам обмеров БТИ окажется менее той (на 3 (три) процента), что указана в п. 1.2 настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику на основании его письменного заявления денежные средства, уплаченные за разницу в площади, превышающую 3 (три) процента, в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком такого заявления и соответствующих экспликаций на объект долевого строительства из БТИ.

2.8. В общую цену Объекта долевого строительства входит:

<i>Конструкции, оборудование</i>	<i>Требования</i>
Окна и балконная дверь	ПВХ, с 2-х камерным стеклопакетом без установки подоконной доски и без устройства откосов. Остекление балконов и лоджий (согласно проекту).
Двери	Входная. Без установки внутренних дверей.
Потолки	Без отделки
Стены	Стены и дверные откосы без отделки (монолитная ж/б плита кассетного формования)
Полы	Согласно проекту
Приборы учета	Счетчики потребления электрической энергии (двухтарифные), холодной, горячей воды и тепла
Сантехническое оборудование	Не предусмотрено
Приборы отопления	Отопительные приборы с запорно-регулирующей арматурой
Электроприборы	Электрощит со счетчиком и автоматом защиты (устанавливается в местах общего пользования)

Инженерные системы	Отопление, вентиляция, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация, телевидение, пожарная сигнализация (согласно проекту).
Монтаж внутренних сетей	Устройство системы отопления, стояки трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, канализации; Электромонтажные работы по квартире с установкой эл. счетчика, 1 розетки, 1 выключателя, 1 патрона с лампочкой; Пожарная сигнализация и вентиляция согласно проекту; Телефонизация, телевидение и интернет до этажных щитов.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА.

3.1. Застройщик имеет право:

3.1.1. Осуществлять любые организационно-технические мероприятия, направленные на достижение цели, предусмотренной п. 1.1. настоящего договора.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. В течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания настоящего Договора, совместно с Участником, обратиться с заявлением о государственной регистрации Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3.2.2. Использовать денежные средства, уплаченные Участником, исключительно для строительства объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией.

3.2.3. Передать Участнику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, проектной документации, а также иным требованиям, не позднее срока, установленного Договором.

3.2.4. Обеспечить сдачу объекта недвижимого имущества в эксплуатацию **не позднее 2 квартала 2022 года.**

3.2.5. Уведомить Участника в случае увеличения срока строительства объекта недвижимости.

3.2.6. В течение десяти дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать это разрешение или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участников на объекты долевого строительства.

3.2.7. Направить сообщение Участнику о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче.

3.3. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства или при немотивированном отказе от его принятия Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока на приемку объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.2.5 настоящего договора, а также если заказное письмо с уведомлением возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника от получения письма или в связи с отсутствием участника по указанному почтовому адресу, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта.

С момента составления одностороннего акта обязательства Застройщика перед Участником по передаче объекта считаются исполненными надлежащим образом.

3.4. Гарантийный срок и срок службы для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляют пять лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Гарантийный срок и срок службы на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участником Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА.

4.1. Участник вправе:

4.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке и в случаях, установленных законодательством.

4.1.2. Расторгнуть договор в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе изменение общей площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от площади, указанной в пункте 1.2 настоящего договора.

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

4.1.3. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, в срок, установленный соглашением сторон, в случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования. При этом, иные требования установленные ч. 2 ст. 7 федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (о соразмерном уменьшении цены договора и возмещении своих расходов на устранение недостатков) Участник вправе заявить не ранее чем через 60 календарных дней с момента получения Застройщиком требования о безвозмездном устранении недостатков. При отказе Участника от безвозмездного устранения недостатков путем не предоставления объекта для проведения ремонтных работ он не вправе предъявлять другие требования, установленные ч. 2 ст. 7 федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.2. Участник обязан:

4.2.1. Обеспечивать финансирование строительства объекта недвижимости, указанного в п. 1.2 настоящего договора, в порядке, определенном настоящим договором. В случае нарушения Участником установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата по настоящему Договору производится Участником после окончания государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.2.2. Совместно с Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.2.3. Нести расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрацией права собственности на объект долевого строительства, получаемого в результате финансирования строительства объекта недвижимости, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю в соответствии с действующим законодательством.

4.2.4. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с п. 3 ст. 9 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также, по основаниям, не предусмотренным п.1 ст.9 указанного Закона, Участник возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.2.5. При получении сообщения от Застройщика о завершении строительства объекта долевого строительства принять его в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.6. Подписать в установленные настоящим договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

4.2.7. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства:

4.2.7.1. Оплачивать организации, обслуживающей объект недвижимости, расходы по техническому обслуживанию, эксплуатационным и коммунальным услугам.

4.2.7.2. Поддерживать объект в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, осуществлять эксплуатацию объекта с учетом соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, в том числе в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25), Правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 49) и Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170).

4.2.8. В случае уступки права требования по настоящему договору третьему лицу письменно уведомить Застройщика с приложением копии договора цессии с отметкой регистрирующего органа. Уступка права требования Участником по договору допускается только после уплаты им цены договора,

до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав к другому лицу, новый Участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному Участнику, в том числе предусмотренных п. 5.4 настоящего договора, признается исполнением надлежащему кредитору.

4.2.9. Письменно уведомить Застройщика об изменении места жительства, почтового (юридического) адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

5.1. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в срок, предусмотренный договором.

5.2. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по подписываемому Сторонами передаточному акту.

5.3. *Передача объекта долевого строительства Застройщиком Участнику должна быть произведена не позднее «30» сентября 2022 года.* До указанного срока Застройщик вправе передать объект долевого строительства участнику долевого строительства в любое время после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства и о готовности объекта к передаче не вправе отказаться от досрочной приёмки квартиры и обязан принять ее в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

5.4. Застройщик не несет ответственности за задержку осуществления оформления права собственности Участника на объект долевого строительства, вызванную действиями исполнительных органов и органов местного самоуправления, не связанными с действиями (бездействиями) Застройщика.

5.5. После передачи Участнику Объекта долевого строительства и регистрации на него права собственности, к Участнику переходит доля в праве на общее имущество, включая сети инженерно-технического обеспечения; объекты инженерно-технической инфраструктуры; объекты транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары); детские, спортивные площадки, элементы благоустройства в соответствии с проектом.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

6.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут любой из сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.2. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства уплаченные Участником в счет цены договора будут перечислены Застройщику с эскроу-счета, а расторжение договора осуществляется по инициативе Участника по основаниям, не предусмотренным действующим законодательством РФ и настоящим договором, то денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, возвращаются Участнику в течение 180 календарных дней с даты регистрации соглашения о расторжении договора участия в долевом строительстве.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

8.1. При подписании настоящего договора Участник дает согласие на межевание земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора. Под межеванием (разделением) участка понимается не только проведение работ по закреплению на местности границ вновь образованных участков, но и постановка данных участков на кадастровый учет с оформлением прав на участки в Единый государственный реестр недвижимости.

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

8.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в

течение месяца с момента возникновения спора, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

8.4. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

8.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего регистрации прав на объекты недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

#### 9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

9.2. Прекращение договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

#### 10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

*Застройщик:*

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик «Фонд жилищного строительства»**

Юридический адрес: г. Хабаровск, ул. Московская, 7, помещение IV (4), тел.: 457-300

ИНН 2721242190, КПП 272101001, ОГРН 1192724010115, БИК 040813608

электронная почта: ooo-sdfond@mail.ru

Директор \_\_\_\_\_ **Мазена Сергей Федорович**

*м.п*

Участник:

**ФИО**

Паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

Для корреспонденции: \_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **ФИО**

*Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № 1/ ДЗ/ \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года*

Участник :

\_\_\_\_\_/ФИО

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_/С.Ф. Мазепа