

**Договор № ___/15
участия в долевом строительстве**

г. Омск

«___» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест», именуемое в дальнейшем **Застройщик,** в лице _____, действующей на основании _____, г., местонахождение: 644035, г. Омск, пр. Губкина 22/2, ИНН 5501253026, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства/Дольщик,** в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является Объект долевого строительства/Объект – квартира, назначение – жилое помещение, со следующими основными характеристиками:

| Этаж | Номер квартиры (строительный) | Количество комнат | Общая площадь жилого помещения (по проекту без учета площади балконов и лоджий), кв.м | Общая приведенная площадь жилого помещения (по проекту с учетом площади балконов и лоджий с понижающим коэффициентом 0,5), кв.м |
|------|-------------------------------|-------------------|---|---|
| | | | | |

расположенная в многоквартирном жилом доме – **«Жилой дом № 15 в микрорайоне «Прибрежный» (5А) в КАО г. Омска»** (далее по тексту – многоквартирный дом), строительство которого ведет Застройщик, согласно размещению на Плана объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим договором, а также общее имущество в многоквартирном доме, строящемся на земельном участке: кадастровый номер 55:36:110101:16406, площадью 7005 кв. м, местоположение которого установлено примерно в 145 м севернее относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Туполева, д. 5Б.

На земельном участке с кадастровым номером 55:36:110101:16406 расположен объект незавершенного строительства – многоквартирный дом, кадастровый номер 55:36:110101:28309, площадь застройки 1774,5 кв.м. Объект незавершенного строительства принадлежит Застройщику на праве собственности (запись гос.регистрации № 55:36:110101:28309-55/092/2020-1). Объект незавершенного строительства после регистрации договора будет находиться в залоге у участников долевого строительства.

Почтовый адрес Объекту долевого строительства будет присвоен после окончания строительства многоквартирного дома.

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- Вид здания – многоквартирный дом.
- Назначение – жилое.
- Количество этажей (включая подземные) – 21;
Этажность (количество надземных этажей) – 20;
Количество жилых этажей – 19.
- Общая площадь – 32273,80 кв.м.
- Количество секций (подъездов) – 3.
- Материал наружных стен – полнотелый кирпич, минераловатный утеплитель, навесная система вентилируемого фасада с облицовкой плитами керамогранита (верхние этажи), система «мокрый» фасад (1-3 этажи).
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.
- Класс энергоэффективности – А (очень высокий).
- Класс сейсмостойкости – территория строительства к сейсмоопасной не относится (5 баллов и менее).

1.2. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании:

- Прав на земельный участок под строительство: Договор аренды № АЗ-36-025-2020 от 18.06.2020 г. земельного участка с кадастровым номером 55:36:110101:16406, площадью 7005 кв. м, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка; ориентир жилой дом; участок находится примерно в 145 м от ориентира по направлению на север; почтовый адрес ориентира: Омская

область, г. Омск, Кировский АО, ул. Туполева, д. 5Б; категория земель – земли поселений, вид разрешенного использования – многоквартирные жилые дома высокой этажности (11 этажей и более), заключенный между Министерством имущественных отношений Омской области и ООО «Сибградстрой Инвест», зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области 06.07.2020 г. за № 55:36:110101:16406-55/092/2020-9.

- Проектной документации шифр №80.15-03.ДС2-15 (ИП Стариков С.П.)
- Разрешения на строительство № 55-гу55301000-139-2018 выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска 14.06.2018 г. на срок до 14.06.2022 года.

1.4. Жилой дом будет введен в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжения строительства согласно требованиям СНиП.

Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – **не позднее «30» июня 2022 года.**

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.5. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф>) в соответствии с требованиями действующего законодательства. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией.

1.6. Объект долевого строительства передается Дольщику без отделки в следующем состоянии:

- черновая штукатурка стен квартиры (выравнивающая штукатурка и шпатлевка не выполняются);
- черновые полы квартиры - стяжка (выравнивающая стяжка под устройство полов не выполняется);
- потолки квартиры - без отделки (штукатурка, в том числе, выравнивающая штукатурка и шпатлевка не выполняются);
- возведение стен, без внутренних межкомнатных перегородок, за исключением устройства перегородок санитарных помещений - перегородки, ограничивающие санузел и ванную комнату выполняются по проекту;
- лоджии: полы – монолитная плита без стяжки, стены и потолок – без штукатурки;
- водопровод: холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры, без установки сантехнического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), канализационный стояк с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок;
- отопление: внутриквартирная разводка из пластиковых труб в полу, установка радиаторов;
- разводка электропроводки по капитальным стенам квартиры;
- установка индивидуальных приборов учета тепла, холодной, горячей воды, электрической энергии;
- остекление оконных проемов - ПВХ;
- дверь входная – металлическая;
- не производится установка: электрической плиты, электрофурнитуры, сантехнического оборудования, внутренних дверей, точки подключения телефона, линий Интернет, телевидения, радио, домофона.

1.7. Площади Объекта долевого строительства, указанные в п. 1.1. договора, являются проектными величинами. Точные данные о размерах площадей будут установлены при технической инвентаризации и паспортизации объекта.

2. Условия оплаты и порядок расчетов

2.1. Общий объем денежных средств, вкладываемых Дольщиком в строительство Объекта (цена договора), составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит, кроме случаев, указанных в настоящем Договоре.

2.2. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, осуществляется Участником путем единовременного внесения платежа на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (далее- Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее- Депонент) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее- 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 Застройщиком, Дольщиком и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Филиал Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) – Омское отделение №8634 ПАО Сбербанк, адрес местонахождения: 644024, Омская область, г. Омск, ул. Маршала Жукова, д. 4, корп. 1, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Сибградстрой Инвест».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 декабря 2022 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- представление Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Обязательства Дольщика по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу в уполномоченном банке.

3. Обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и ввести Объект в эксплуатацию.

3.1.2. Предоставлять по требованию Дольщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.3. После окончания строительства дома и при выполнении Дольщиком всех договорных обязательств в соответствии с разделом 2 настоящего договора передать Объект Дольщику. Передача Объекта осуществляется по акту приема-передачи **не позднее «30» июня 2022 года.**

3.1.4. Подготовить пакет документов, необходимых для регистрации прав собственности Дольщиков на Объект, и предоставить его в регистрирующий орган.

Обязательства Застройщика, указанные в п. 3.1. договора считаются исполненными в полном объеме после ввода в установленном порядке Объекта в эксплуатацию и передачи Дольщику документов, необходимых для регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого участия, строительство которого Дольщик проинвестировал в соответствии с условиями настоящего договора. Расходы по оформлению и регистрации пакета документов по оформлению права собственности для регистрирующего органа оплачивает Дольщик.

3.1.5. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Дольщик соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.2 Дольщик обязуется:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.2.2. В течение 10 (десяти) дней после получения извещения от Застройщика об окончании строительства жилого дома осуществить приемку Объекта.

При неявке Дольщика для приемки Объекта в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Дольщика от приемки Квартиры, а также при несовершении Дольщиком необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Объекта, Застройщик вправе в срок, указанный в п. 6 ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», оформить односторонний акт приема-передачи Объекта.

3.2.3. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта долевого строительства несет Дольщик, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта Участником долевого строительства. В день передачи Участнику долевого строительства Объекта по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан заключить договор с управляющей организацией.

3.2.4. Согласовать с Застройщиком уступку права требования Объекта по настоящему договору третьему лицу. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Согласование уступки производится исключительно с целью идентификации нового дольщика, поскольку его личность для Застройщика имеет существенное значение. Необоснованный отказ в согласовании уступки не допускается.

3.2.5. Предоставить Застройщику документы, необходимые для оформления и регистрации права собственности Дольщика на Объект.

Дольщик обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Дольщиком уведомлений, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

3.2.6. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка всех инженерных

коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте и в самом многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Все работы по доведению Объекта до полной готовности для проживания выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению, с привлечением лицензированных организаций после подписания передаточного акта и оформления права собственности на Объект долевого строительства. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования.

Риск производства перепланировок, их согласование и регистрация в соответствующих органах, ответственность перед третьими лицами возлагается в полном объеме на Участника долевого строительства.

3.2.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

4. Ответственность сторон

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим гражданским законодательством РФ.

4.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.2.6. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

4.3. В случае нарушения установленного Договором 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. В случае образования просроченной задолженности внесения платежей по графику, если таковой установлен договором, суммы, выплачиваемые Участником долевого строительства в погашение указанной задолженности, направляются вначале на погашение долга по пене, а затем засчитываются в счет внесения платежей по графику.

4.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5. Обстоятельства непреодолимой силы

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

5.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов.

5.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6. Прочие условия.

6.1. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 (тридцати) дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту заказными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем договоре. Каждая из сторон обязана в пятидневный срок уведомить другую сторону о смене адреса. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта составляет 3 (Три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Объекте долевого строительства изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей этих изделий, материалов, оборудования.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц. Недостатки, появившиеся в результате преднамеренных действий Участника долевого строительства или лиц совместно с ним проживающих, в результате противоправных действий третьих лиц или ненадлежащей эксплуатации Квартиры не являются предметом гарантии.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа, нарушения

План объекта долевого строительства

Застройщик
ООО «Сибградстрой Инвест»

_____ / _____ /

М.П.

Участник долевого строительства/Дольщик

_____ / _____ /