

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 4/Д2/№№

«DD» ММ 2023 года

г. Хабаровск

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ДОМ АРТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» в лице директора Ковальчука Евгения Григорьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Фиио** (\_\_\_ г.р., место рождения – \_\_\_), именуемый(ая) 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: «**Жилые дома по ул. Совхозной в Железнодорожном районе г. Хабаровска. Жилой дом № 2** на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0000000:32079 (местоположение участка: Российская Федерация, Хабаровский край, г. Хабаровск), 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: «**Жилые дома по ул. Совхозной в Железнодорожном районе г. Хабаровска. Жилой дом № 2** на основании Договора ипотеки № \_\_\_ от \_\_\_, заключенного с ПАО «Сбербанк России».

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	11 (с учетом технического этажа)
Общая площадь, м2	10 588,4
Материал наружных стен	Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Сборные железобетонные изделия КЖД с отделкой навесным вентилируемым фасадом)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмостойкость	6 баллов

1.2. Участник финансирует строительство Объекта в части жилого помещения - **\_\_-комнатной квартиры** (\_\_\_\_), находящейся на **\_\_ этаже**, в **\_\_ подъезде**, общей приведенной площадью ориентировочно **\_\_ м<sup>2</sup>** (общая площадь объекта долевого строительства 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) – **№№**.

Общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балконов/лоджий без учета понижающих коэффициентов (*справочная информация, в расчетах – не применяется*) – **\_\_ м<sup>2</sup>**.

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 общей приведенной площади Объекта долевого строительства на дату заключения договора составляет **\_\_ (\_\_) рублей**.

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

Цена настоящего Договора определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства) и общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

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: *Фюо*

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дом Арт».**

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

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного п. 3.2.4 настоящего договора. По заявлению Участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два 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 № 4/Д2/№№ от «DD» ММ 2023 года за *Фюо*, НДС не облагается».**

2.6. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. Стороны согласились, что Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). 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 общей приведенной площади объекта долевого строительства составило более чем 3 (три) процента от проектной величины общей приведенной площади объекта долевого строительства.

2.7.1. Если общая приведенная площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участника, по результатам обмеров БТИ превысит значение общей приведенной 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 общей приведенной площади Объекта долевого строительства, оплате не подлежит.

2.7.2. Если общая приведенная площадь объекта долевого строительства, передаваемого в собственность Участника, по результатам обмеров БТИ окажется менее той (на 3 (три) процента), что указана в первом абзаце пункта 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	1 этаж – цементно-песчаная стяжка; 2-10 этажи – ж/б плита заводского изготовления.
Приборы учета	Счетчики потребления электрической энергии (двухтарифные), холодной, горячей воды, прибор учета тепла – радиаторный распределитель с радиовыходом

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 2024 года.**

3.2.5. В случае, если строительство Объекта, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, 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. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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. В порядке и в сроки, установленные Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ направить Участнику сообщение о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и о 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 Участникам 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. До подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, если иной порядок не предусмотрен действующим законодательством.

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 по основаниям, не предусмотренным статьей 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», 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 обязан приступить к его принятию в течение семи 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 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

обязательств первоначальному Участнику, в том числе предусмотренных п. 3.2.3, 3.2.7 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. Указанное уведомление направляется посредством почтовой связи либо нарочным.

## **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 «31» июля 2024 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. В случае если действующим законодательством установлен особый порядок регулирования отдельных вопросов взаимодействия сторон договора, условия настоящего Договора применяются с учетом особенностей действующего законодательства.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. Если иное не предусмотрено законом или настоящим Договором, уведомления, требования и

иные юридически значимые сообщения (далее - сообщения) могут направляться Сторонами заказным почтовым отправлением, электронным письмом или SMS-сообщением по реквизитам, указанным сторонами в разделе 10 настоящего Договора.

Сообщения влекут гражданско-правовые последствия для Стороны, которой они направлены, с момента доставки данных сообщений ей или ее представителю. Такие последствия также возникают в случае, когда сообщение не было вручено (доставлено) адресату по зависящим от него обстоятельствам (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

Заказное почтовое отправление, возвращенное отправителю, считается доставленным в день, когда сообщение поступило в почтовое отделение получателя.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. 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 «Дом Арт»***

ИНН 2724231486, КПП 272101001, ОГРН 1182724027640, БИК 040813608

Юридический адрес: г. Хабаровск, ул. Московская, д. 7, помещение 33

Адрес для корреспонденции: 680000, г. Хабаровск, ул. Московская, 7, оф. 405

тел.: 460-299, электронная почта: szdomart@khvstroy.ru

Директор \_\_\_\_\_ ***Ковальчук Евгений Григорьевич***  
*м.п*

Участник:

***Фиио***

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

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

Для корреспонденции: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ ***Фиио***

*Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № 4/Д1/№№ от «DD» ММ 2023 года*

**Участник:**

\_\_\_\_\_ / Фιο

**Застройщик:**

Директор \_\_\_\_\_ /Е.Г. Ковальчук