

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

город Киров, областной

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФБЮЖН»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Гольшева Романа Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и участник долевого строительства **ФИО \_\_\_\_\_**, дата рождения \_\_\_\_\_ г, паспорт \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**» с другой стороны, совместно именуемые в договоре «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. Предмет договора.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) согласно проектной документации Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (1 очередь строительства. Газовая котельная. Трансформаторная подстанция), расположенный по адресу: Кировская область, Кирово-Чепецкий район, Федяковское с/п, ул. Ботаническая, д. з/у.1, общей проектной площадью: площадь жилого здания – 11220,01 кв.м., расположенного на земельном участке общей площадью 4 066,00 кв.м. с кадастровым номером № 43:12:124000:1748, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику соответствующий объект долевого строительства, определенный в п.2.1 Договора, в собственность. Дольщик со своей стороны обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

### 2. Определение объекта долевого строительства.

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, является жилое помещение в виде \_\_\_-х комнатной квартиры, в дальнейшем именуемая «**Квартира**», расположенная в 17-ти этажном многоквартирном жилом доме со встроенными помещениями общественного назначения (в дальнейшем именуемый «**Дом**») по адресу: Кировская область, Кирово-Чепецкий район, Федяковское с/п, ул. Ботаническая, з/у.1 (1 очередь строительства. Газовая котельная. Трансформаторная подстанция), имеющий следующие характеристики:

Строительный № квартиры	Количество комнат	Этаж	Общая площадь квартиры по проекту, м2 (с коэффициента лоджии 1,0)	Общая площадь квартиры по проекту, м2 (с коэффициентом лоджии 0,5)	Жилая площадь квартиры по проекту, м2

В общую площадь входят следующие площади: Общая площадь квартиры по проекту, м2 (с коэффициента лоджии 1,0) – \_\_\_ кв.м.; Общая площадь квартиры по проекту, м2 (с коэффициентом лоджии 0,5) – \_\_\_ кв.м.; площадь жилой комнаты – \_\_\_ кв.м., площадь жилой комнаты – \_\_\_ кв.м., площадь прихожей – \_\_\_ кв.м., площадь совмещенного санузла – \_\_\_ кв.м., площадь кухни-ниши – \_\_\_ кв.м., в соответствии с планом, который является неотъемлемой частью договора.

- **Материал наружных стен объекта:** Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- **Перекрытия:** Сборные железобетонные многопустотные плиты
- Класс энергоэффективности: С+.
- Сейсмостойкость: 5 баллов и менее.

Проектная декларация размещена на сайте: [www.наш.дом.РФ](http://www.наш.дом.РФ)

2.2. Нормативный срок окончания строительства: – 2 квартал 2024 года (исчисляется в кварталах)

### 3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_,0 (\_\_\_\_\_) рублей. Дольщик обязуется внести денежные средства на специальный счет эскроу до ввода в эксплуатацию Дома,  
**Застройщик** \_\_\_\_\_ **Дольщик** \_\_\_\_\_

открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Долевщика (депонента) в счет оплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», тел.: 8 800 555 55 50, доб. 60992851, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, эл.почта: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

- Депонент: \_\_\_\_\_

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ФБЮЖН»**

- Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_,0 (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок депонирования денежных средств: 31.12.2024г.

Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод Дома в эксплуатацию;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение настоящего Договора по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения настоящего Договора;

возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Реквизиты для перечисления Бенефициару Депонируемой суммы указаны в разделе 10 настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства осуществляет оплату цены настоящего договора после его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области не позднее ввода дома в эксплуатацию.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что цена Договора может быть изменена Застройщиком после заключения Договора, если Дольщик нарушил условия п. 3.2. Договора.

3.3.1. Количество и стоимость оплаченных квадратных метров суммарной площади квартиры фиксируется на момент оплаты и изменению не подлежит.

3.3.2. За нарушение сроков оплаты согласно п. 3.2. Договора Дольщик оплачивает 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.

3.4. По окончании строительства Дома производится уточнение площади Квартиры по результатам технической инвентаризации организации, специализирующейся в сфере кадастра и технической инвентаризации объектов недвижимости. При расхождении суммарной площади Квартиры, оговоренной в п. 2.1. настоящего договора с суммарной площадью Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации, организации, специализирующейся в сфере кадастра и технической инвентаризации объектов недвижимости, стороны производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные кв.м. или доплата за неоплаченные кв.м. производится в соответствии со его стоимостью, действующей на момент заключения настоящего Договора.

3.5. Фактом оплаты Дольщиком цены договора признается день внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке на имя Дольщика счет эскроу.

#### 4.Срок передачи объекта долевого строительства.

4.1.Застройщик обязуется получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не позднее сроков, установленных в п.2.2. настоящего Договора.

4.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Дольщику по подписываемому сторонами Акту приема - передачи квартиры не позднее 31.12.2024 г., при условии оплаты стоимости Квартиры согласно раздела 3 настоящего договора в полном объеме. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

4.3. Застройщик обязуется направить уведомление Дольщику в течение 30 (тридцати) дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приступить к процедуре передачи объекта.

4.4. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику уведомление об изменении Договора. Данное уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку.

4.5. При наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении настоящего договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от Дольщика не получен письменный ответ, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего Договора или не получен письменный ответ при надлежащем уведомлении Дольщика, Застройщик вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего Договора.

### **5. Порядок передачи объекта долевого строительства.**

5.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Дольщику высылается уведомление о готовности застройщика передать Квартиру. Уведомление высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу Дольщика или вручается Дольщику лично под расписку. Дольщик, получивший указанное сообщение от Застройщика, обязан погасить имеющуюся перед Застройщиком задолженность, получить справку о полной плате, после этого приступить к принятию Квартиры в течение 14 (Четырнадцати) дней со дня получения указанного уведомления. Приемка квартиры осуществляется по передаточному акту, подписанному сторонами.

5.2. Неисполнение Дольщиком требования о принятии Квартиры и наличие у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о готовности Застройщика передать Квартиру либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, что наступит раньше, свидетельствует о том, что обязанность об уведомлении о готовности Застройщика передать Квартиру считается исполненной, а Квартира считается принятой Дольщиком.

Если почтовое уведомление вернулось Застройщику в связи с невозможностью вручения Дольщику, то Квартира считается переданной Дольщику по истечении 2 (Двух) месяцев с момента поступления почтового уведомления в отделение почтовой связи по месту жительства Дольщика (даты определяются по штемпелям органов почтовой связи). В таком случае Застройщик направляет Дольщику односторонний акт приема-передачи Квартиры

5.3. Дольщик обязуется подписать акт приемки объекта в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения уведомления.

В случае отказа от подписания акта, Дольщик направляет мотивированную претензию в течение 2 (Двух) дней с указанием причин отказа со ссылками на необходимые нормативно-правовые акты для составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. После чего Застройщик в течение 5 (Пяти) дней направляет ответ на данную претензию. В случае выявления недостатков Застройщик устраняет их выявленные недостатки в разумные сроки и уведомляет Дольщика о времени и месте приема Квартиры и подписания акта приема-передачи. В случае уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи после устранения Застройщиком недостатков в Квартире, ему направляется односторонний акт передачи Квартиры, копия которого направляется в управляющую организацию, обслуживающую дом, для начисления коммунальных платежей с даты акта приема-передачи. Квартира считается принятой Дольщиком с даты подписания акта приема-передачи после устранения Застройщиком недостатков или одностороннего акта передачи Квартиры.

### **6. Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства.**

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

6.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий п.8.4 настоящего договора, приведшими к ухудшению ее качества, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

6.3. Гарантийный срок на объект долевого строительства (Квартиры) – 5 лет с момента подписания акта приема передачи Квартиры, на технологическое и инженерное оборудование – 3 года с момента

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (Квартиры).

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства (Квартиры), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

### **7. Расторжение, прекращение действия договора.**

7.1. 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) возврат Дольщику денежных средств, уплаченных им в счет цены настоящего Договора, производится в порядке, предусмотренном ст. 9 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее - Закон) и в соответствии с условиями договора счета эскроу (далее - Закон).

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в соответствии с ст. 9 Закона в одностороннем порядке при нарушении Дольщиком условий оплаты по настоящему Договору.

7.3. Просрочка внесения платежа в течение более чем на 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона. Во всем остальном Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае расторжения Дольщиком настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных ПАО «Сбербанк России» сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Дольщику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено Кредитным договором.

### **8. Особые условия.**

8.1. Застройщик гарантирует, что Квартира строительный номер \_\_\_ свободна от прав третьих лиц, не продана, не заложена и не состоит под арестом, не существует иных обременений.

8.2. Ведение общих дел по строительству Дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве Дома и в других необходимых для этого действиях.

8.3. Во исполнение пункта 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между Застройщиком и управляющей организацией, определённой в соответствии с требованиями Жилищного кодекса или до момента выбора собственниками помещений многоквартирного дома способа управления многоквартирным домом, управление многоквартирным домом осуществляется либо самим Застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.4. По взаимному соглашению Сторон Квартира передается Дольщику с выполнением следующей отделки: штукатурка несущих кирпичных стен внутри квартиры (за исключением откосов оконных и дверных проемов), работы по выполнению выравнивающей стяжки полов (стяжка на лоджии не выполняется), установка магистральных стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации, системы отопления в полном объеме с установкой радиаторов, установка счетчиков на холодную и горячую воду, а также установка входной металлической двери в Квартиру, остекление окон: профиль ПВХ. Подоконники на окнах не устанавливаются. Электроразводка выполняется от этажного щитка до распред. коробки квартиры. Выполнение работ по установке внутриквартирных перегородок из пазогребневых плит по проекту Застройщика. Остекление лоджии из алюминиевого профиля оплачивается отдельно до подписания акта приема-передачи квартиры в размере 4 500 (Четыре тысячи пятьсот) руб. за

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

кв.м. площади остекления (ввиду единого проектного решения остекления фасадов остекление лоджии самостоятельно не допускается).

8.5. Стороны пришли к соглашению о возможности выполнения дополнительных работ, не предусмотренных п.8.4. настоящего договора. Стоимость и перечень дополнительных работ будут определяться дополнительным соглашением, либо договором на выполнение подрядных работ.

Дольщику запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в Квартире без согласования с проектной организацией и управлением архитектуры и градостроительства г. Кирова.

8.6. Заселение Дома до получения разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

8.7. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим ст. 16 Закона.

Передача Квартиры в собственность происходит только после полной оплаты согласно разделу 3 Договора. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на Квартиру несет Дольщик.

8.8. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик, при условии соблюдения пункта 3 настоящего договора, обязан принять Квартиру на условиях, определенных разделом 5 Договора. Дольщик имеет право привлекать услуги специалиста по приемке Квартиры. Дольщик и Застройщик договорились, что в случае подтверждения специалистом после осмотра Квартиры наличия нарушений, установленных требований к качеству объекта долевого строительства, а также при отсутствии таковых нарушений, расходы по оплате услуг специалиста несет Дольщик.

С момента приемки Квартиры (или с момента, с которого Квартира считается принятой), Дольщик получает право владения и пользования принятой Квартирой, принимает на себя риск случайной гибели и несет бремя содержания Квартиры, что включает в себя все затраты на энерго- тепло- водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, оплату земельного налога, которые рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях – пропорционально площади приобретенной Квартиры и доле Дольщика в общей долевой собственности Дома, согласно счетам, которые предъявляет обслуживающая организация за Квартиру.

8.9. Если после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и получения от Застройщика сообщения (уведомления) о завершении строительства Дольщик не выполняет условия пункта 3 настоящего договора, и по этой причине Квартира не может быть принята Дольщиком, в этом случае Дольщик несет бремя содержания объекта, что включает в себя все затраты, указанные в п.8.8 Договора и предъявляемые обслуживающей организацией.

8.10. Дольщик обязан уведомить Застройщика об изменении адреса регистрации по месту жительства (адреса для отправки корреспонденции) в простой письменной форме в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения.

8.11. Подписанием настоящего договора Дольщик выражает свое согласие с тем, что Застройщик имеет право в одностороннем порядке без предварительного уведомления «Дольщика» внести изменения в проектную документацию (в том числе в части изменения количества и площади квартир и нежилых помещений)

8.12. Дольщик уведомлен, что на момент заключения настоящего Договора земельный участок, на котором располагается строящийся Объект, принадлежащий Застройщику, а также имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НКЛ-606 от 09.12.2019 года (далее «Кредитный договор»), предоставленной на строительство Объекта. При этом от ПАО Сбербанк в соответствии с п.2 ч.6 ст.13 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на Объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ.

8.13. Исполнение обязательств Застройщика перед Дольщиком по настоящему Договору обеспечивается заключением договора счета эскроу с уполномоченным банком в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

## 9. Прочие условия.

9.1. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что:

9.1.1. С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до момента получения Дольщиком свидетельства о государственной регистрации права собственности на Квартиру узаконить перепланировку невозможно.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_

9.1.2. Незаконная перепланировка будет препятствием для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

9.1.3. Риск случайной гибели или повреждения имущества до подписания Передаточного акта несет Застройщик, после подписания – Дольщик.

9.2. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области на основании заявления Дольщика и действует до полного исполнения Сторонами всех взятых на себя обязательств. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи объекта долевого строительства. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема объекта долевого строительства

9.3. Стороны настоящего договора несут ответственность за нарушения обязательств в случаях и по основаниям в порядке, установленном нормами и правилами Закона, а также согласно договору.

9.4. Настоящий договор составлен на 7 (семи) листах и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.5. В дополнение и изменение настоящего договора Стороны вправе заключать дополнительные соглашения, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

9.6. Дольщик вправе передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам путем подписания договора уступки права только после уплаты им стоимости квартиры в полном объеме и получения справки о полной оплате либо заключить договор одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации Договора. В случае заключения Договора уступки прав требования Дольщик обязуется уведомить Застройщика о передаче своих прав и обязанностей по Договору, а также направить в адрес Застройщика копию Договора уступки прав требования с отметкой о его регистрации.

9.7. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования.

9.8. Подписывая настоящий Договор, Дольщик дает свое согласие Застройщику:

- на обработку своих персональных данных, указанных в Договоре;
- на обмен персональными данными, указанными в Договоре, с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору;
- на любое информирование (в том числе на эл.адрес, на телефон с помощью sms и др.) на указанные контактные данные Дольщика в Договоре.

В связи с этим настоящий Договор является письменным согласием Дольщика на обработку персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору и информирование Застройщиком. Обработка и обмен персональными данными и информирование Дольщика могут осуществляться только в целях исполнения настоящего Договора.

## 10. Адреса и подписи сторон.

### **Застройщик:**

**ООО СПЕЦЗАСТРОЙЩИК "ФЬЮЖН"**

Юр. адрес: 610002, г. Киров, ул. Ленина, 99в, пом.1001, оф.15

ИНН 4345338574 КПП 434501001

Р.счет 40702810627000013071

В Кировском отделении №8612 ПАО Сбербанк

Кор.счет 30101810500000000609 БИК 043304609

Тел. 8(8332)704-267, 704-268, 704-255.

Генеральный директор \_\_\_\_\_ / Гольшев Р.В./

### **Дольщик:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Застройщик** \_\_\_\_\_

**Дольщик** \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_