**ДОГОВОР № 1**

**участия в долевом строительстве**

**Воронежская область, г. Семилуки 13 августа 2020г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМСПЕЦСТРОЙ»**, место нахождения: Воронежская область, город Воронеж, улица 9 Января, дом 221а, офис 25, ИНН 3665109349, что подтверждается Свидетельством о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения серия 36 №003680100, поставлена на учет 28 мая 2015 года, Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы по Советскому району города Воронеж, ОГРН 1153668028030 что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 36 №003680099 выданным 28 мая 2015 года Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №12 по Воронежской области, именуемое в дальнейшем **«Застройщик** в лице  **директора Винокурова Александра Александровича,**  действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Иванова Ирина Ивановна,** 00.00.000года рождения, паспорт 00 00 00 00 00 выдан 00.00.0000г. Отделением УФМС России по Воронежской области в Семилукском районе, код подразделения 000-000, зарегистрированная по адресу: Воронежская область, гор. Семилуки, ул. Центральная, дом 00 а, кв.00

именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь Федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем,

1. **Предмет договора**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская обл., г. Семилуки, ул. Курская 46 (позиция 3) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и полной оплаты цены объекта долевого строительства (квартиры) 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.
   2. Объектом долевого строительства в многоквартирном жилом доме (количество секций – 1; количество этажей 11; общая площадь 7007,2 кв.м. ; материал наружных стен – состоящий из продольных и поперечных стен из кирпича и перекрытий из сборных многпустотных железобетонных плит, класс энергоэффективности - А, расположенном по адресу: ул. Курская 46Б (позиция 3), г. Семилуки, Воронежская область, является жилое помещение (квартира), (далее по тексту.- «Объект» или «Квартира») обозначенное на плане в Приложении № 1 к настоящему Договору, обладающее следующими основными характеристиками:

строительный номер – **00**

секция (подъезд) - **1**

этаж – **0**

Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов (с коэффициентом 0,3) и других летних помещений кв.м. – 36,0 кв.м.

Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) – 34,6 кв.м.

количество комнат – 1 (16,3 кв.м.)

количество помещений вспомогательного использования – 3 (кухня – 10,1 кв.м., коридор – 4,6 кв.м., санузел – 3,5 кв.м.)

лоджия – 2,8 кв.м.

* 1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект, указанный в пункте 1.2. настоящего договора, с внутренней черновой отделкой в том числе: пластиковые окна, штукатурка стен, пол – монолитная плита, входная дверь, монтаж водоснабжения, с установкой водяных счетчиков и канализации без их поквартирной разводки, отопление с установкой приборов отопления, электропроводка с поквартирной разводкой без установки приборов освещения, розеток и выключателей, с установкой электрического счетчика,
  2. Все остальные работы в стоимость «Объекта» не входят и выполняются за счет Участника, его силами.
  3. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на основании:

- разрешения на строительство №RU 36528101-85-15г., выдано 16.11.2015г. Администрацией городского поселения – город Семилуки Воронежской области, срок действия до 31.12.2020г.

- земельного участка кадастровый номер: 36:28:0105007:865, площадью 2500 квадратных метров по адресу: ул. Курская 46Б, г. Семилуки, Воронежская обл., земельный участок находится в субаренде, по Договору субаренды земельного участка №67 от 19.10.2017г.

- проектной декларации №36-000511 от 23.07.2020г.

* 1. На момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на многоквартирный жилой дом (в целом) и квартиру как Объект долевого участия, с планировочным месторасположением квартиры в многоквартирном жилом доме, проектными планировками размещения помещений, дверных проемов и оконных блоков квартиры, с проектной декларацией, а также подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст. ст. 8, 9, 10 Закона РФ № 23001- 1 «О защите прав потребителей» от 07.12.1992 представлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством.
  2. Номер Объекта и его общая площадь, указанные в п. 1.2. настоящего договора являются ориентировочными. Фактический номер и фактическая площадь «Объекта» уточняются на основании данных фактического обмера.
  3. Стороны допускают отклонение общей площади по результатам производимых обмеров Объекта долевого строительства от проектной площади Объекта в пределах 5 (пяти) %, а ровно отклонение общей площади передаваемого участнику долевого строительства Объекта от общей площади Объекта в указанных пределах.

1. **Цена договора, срок и порядок ее оплаты**

2.1.Цена Договора определяется как произведение цены 1 (Одного) кв.м. общей площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договор" и составляет **0 000 000** () рублей 00 копеек, из расчета 32 761, 11 (тридцать две тысячи семьсот шестьдесят один) рублей 11 копеек за 1 (один) кв.м. общей приведенной площади Квартиры.**.**

* 1. Указанная в пункте 2.1. сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, помещений, находящихся в общей долевой собственности и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, денежные средства па оплату услуг Застройщика и может быть изменена по соглашению Сторон при изменении объемов выполняемых Застройщиком работ.
  2. Цена договора составит **0 000 000** () рублей 00 копеек
  3. Оплата Участником долевого строительства цены Договора осуществляется путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в Банке, на следующих условиях:

- депонируемая сумма – цена Договора в полном объеме;

- срок условного депонирования – с момента заключения Сторонами настоящего Договора до истечения двух месяцев со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию;

- способ предоставления Застройщиком Банку документов для получения денежных средств со счета эскроу **№0000000000000000000000**

- документы, подлежащие предоставлению Застройщиком Банку, для получения денежных средств по счету эскроy:

* копия разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию,
* выписка из ЕГРН о государственной регистрации права собственности в отношении одного (любого) объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома;

- по предоставлении Застройщиком предусмотренных Договором документов Банк

перечисляет денежные средства Застройщику по реквизитам, указанным в разделе 11 настоящего договора:

- Сведения о Банке:

* наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
* фирменное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»;
* место нахождения: З94006, г. Воронеж, ул, 20-летия октября, д. 90А (РОО «Воронежский»),
* юридический адрес: 121069, г, Москва, ул, Воздвиженка, д, 10 (Центральный офис),
* Реквизиты банка: БИК 044525266, ИНН 772503824, К/с 30101810345250000266 в ГУ БАНКА России по ЦФО.
* адрес электронной почты: [еsсrоw@dоmrf.ru](mailto:еsсrоw@dоmrf.ru),
* номер телефона: +7 (47З) 206-56-57,
  1. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке, предусмотренном в п.2.3. Договора в следующие сроки, но в любом случае до ввода Жилого дома в эксплуатацию:

- денежную сумму в размере **0 000 000** () рублей 00 копеек за счет собственных средств в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

* 1. Право требования передачи объекта и оформления этого объекта в собственность Участника долевого строительства возникают у него с момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств пo оплате настоящего договора и после государственной регистрации настоящего договора
  2. Обязанность участника долевого строительства по оплате считается исполненной в момент зачисления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

1. **Порядок и срок передачи Объекта**
   1. Передача Объекта Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.
   2. Передача Объекта осуществляется после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном действующем законодательстве порядке и только в случае полной оплаты участником долевого строительства Цены Договора, в соответствии с разделом 2 Договора.
   3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект не позднее 1 квартала 2022г. Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником долевого строительства по передаче Объекта досрочно.
   4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию у Застройщика Объекта в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект по акту приемки-передачи в срок, установленном в указанном сообщении.
   5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в срок, указанный в п. 3.4. Договора или при отказе от принятия проекта застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.
   6. В случае нарушения участником долевого строительства сроков принятия Объекта и/или уклонения от принятия и/или немотивированного отказа от принятия, участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Также участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все причинные убытки, в состав которых в том числе входит бремя содержания Объекта и уплаты коммунальных услуг. Оплата неустойки и возмещение убытков должны быть произведены Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления Застройщиком соответствующей претензии.
   7. Риск случайной гибели Объекта долевого участия признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания сторонами акта приемки-передачи или составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта, в случаях, предусмотренных в п. 3.5. Договора.
2. **Права и обязанности Сторон:**
   1. Обязательства Застройщика**:**
      1. Осуществить своими силами и/или с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами.
      2. Представлять по письменному требованию Участника долевого строительства информацию о ходе строительства.
      3. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.
      4. Обеспечить передачу Объекта участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном в разделе 3 настоящего Договора.
      5. После ввода многоквартирного дома в эксплуатацию уведомить Участника долевого строительства о вводе дома, времени и сроке передачи Объекта, а также предупредить участника долевого строительства о последствиях непринятия Объекта долевого участия. Данное сообщение направляется заказным письмом с описью вложения по указанному Участником долевого строительства адресу, либо вручается участнику лично под расписку.
      6. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области для государственной регистрации права собственности на Объекта.
      7. Застройщик имеет исключительное право без согласования с Участником на изменение проекта дома, связанное с окончательным расположением коммуникационных шахт, конструкций дома и изменений фасада.
   2. Обязательства Участника долевого строительства:
      1. Своевременно и в полном объеме осуществлять все платежи по Договору.
      2. Зарегистрировать настоящий договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента его подписания.
      3. Принять Объект от Застройщика в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.
      4. Заключить договор с Управляющей компанией, организованной для обслуживания и эксплуатации Объекта или иной эксплуатирующей организацией.
      5. В случае если Договор с Управляющей компанией, организованной для обслуживания и эксплуатации Объекта или иной эксплуатирующей организацией Участником долевого строительства не будет заключен в течение 14 (четырнадцати) дней с момента подписания акта-приемки передачи Объекта, то Участник долевого строительства по требованию застройщика обязуется в течение 3 (трех) дней с момента получения требования оплатить неустойку в размере 0,1 % от цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.
      6. До государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе производить в нем никаких перепланировок и переоборудования.
      7. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет регистрацию права собственности на Объект после подписания Сторонами передаточного акта. Расходы по регистрации настоящего Договора несет Участник.
3. **Гарантии качества**
   1. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передачи Объекта долевого строительства.

* 1. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
  2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта и его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ремонтно-отделочных работ, проведенных самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

1. **Уступка прав требований по договору**
   1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
   2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.
   3. Уступка прав требований по договору допускается только после получения участником долевого строительства предварительного согласия на такую передачу от Застройщика
   4. В течение 7 рабочих дней с даты государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уступки прав требования между участником долевого строительства и новым участником долевого строительства, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением подлинного экземпляра сделки об уступке с отметкой о регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   5. Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением условий настоящего Договора и требований действующего законодательства РФ. При этом соглашение об уступке прав требования заключенное Участником долевого строительства без надлежащего выполнений всех условий раздела 6 настоящего договора, является недействительным и не влечет возникновения у третьих лиц каких-либо прав на Объект.
2. **Обеспечение исполнения обязательств по Договору**
   1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного жилого дома земельный участок и строящиеся на этом земельном участке многоквартирный дом.
3. **Ответственность Сторон**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.
4. **Форс-мажорные обстоятельства**
   1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникших помимо воли и желания сторон, и которые нельзя предвидеть или избежать разумными средствами, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействия) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства многоквартирного жилого дома или распоряжением выделенным земельным участком, эпидемии, блокады, стихийные бедствия и т.п.
   2. Справка, выданная соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия непреодолимой силы.
   3. Сторона, которое не может исполнить обязательство в силу действия обстоятельства непреодолимой силы, должна известить другую сторону о возникших препятствиях и их прекращении не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента их наступления и прекращения с приложением соответствующих документов.
   4. В случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по причинам, указанным в пп. 5 п. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, возврат внесенных им ранее денежных средств производится без процентов и индексации в течение трех месяцев с момента расторжения договора, если иные правила возврата денежных средств не установлены действующим законодательством.

1. **Заключительные положения**
   1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав и вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.
   2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны не позднее 5 дней с момента изменений, извещать друг друга.
   3. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. Все изменения договора должны быть оформлены путем подписания сторонами дополнительного соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента регистрации.
   4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на строительство сооружений, жилых зданий, строений на земельном участке, в том числе после государственной регистрации настоящего Договора, ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, межевание земельного участка, уступку права аренды земельного участка. Внесение изменений в государственный кадастр недвижимости, в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество в отношении земельного участка, изменение разрешенного использования земельного участка, раздел земельного участка, изменение предмета залога (земельного участка) без дополнительного согласования с участником долевого строительства, а также иные действия, направленные на изменение границ земельного участка.
   5. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр - для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.
2. **Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик: ООО «ПРОМСПЕЦСТРОЙ»**, Воронежская область, город Воронеж, улица 9 Января, дом 221а, офис 25, ИНН 3665109349, КПП 366501001, ОГРН 1153668028030,  р/с **40702810413000026883** открытый в Центрально-Черноземный Банк Сбербанк России г. Воронеж, кор./ счет № 30101810600000000681,  БИК 042007681  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Винокуров А.А./ | **Участник долевого строительства**:  **Иванова Ирина Ивановна,** 00.00.000года рождения, паспорт 00 00 00 00 00 выдан 00.00.0000г. Отделением УФМС России по Воронежской области в Семилукском районе, код подразделения 000-000, зарегистрированная по адресу: Воронежская область, гор. Семилуки, ул. Центральная, дом 00 а, кв. 00  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Иванова И.И./ |
|  |  |
|  |  |