

ДОГОВОР №

долевого участия в строительстве многоквартирного дома

город Омск

«___» _____ 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью **«Специализированный застройщик «Полат»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Багандова Али Зайнудиновича, действующего на основании Устава общества, _____ именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, руководствуясь Федеральным законом от 30 декабря 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», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок до 30 июня 2026 года, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта и передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
- 1.2 **Объект** – строящийся Застройщиком многоквартирный жилой дом, строительный адрес Объекта: «Жилой дом по ул. Красный Пахарь в Центральном АО г. Омска», наименование Объекта: «Жилой дом по ул. Красный Пахарь в Центральном АО г. Омска», имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости): многоквартирный дом. Количество этажей Объекта: 9. Общая площадь Объекта: 13 632,21 кв.м. Материал наружных стен Объекта: «монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)». Материал поэтажных перекрытий: "монолитные железобетонные". Класс энергоэффективности: В. Сейсмостойкость: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

- 1.3 **Объект долевого строительства:** жилое помещение (квартира) -комнатная, проектный номер на время строительства: № _____ (_____), условный номер _____, расположенную на _____ этаже секции _____, первая при расчете слева направо, общей проектной площадью _____ кв.м. (включая площадь неотопливаемых помещений: лоджий/балконов с коэффициентом соответственно 0,5/0,3), входящее в состав указанного в п. 1.2 Объекта: Расположение и планировка объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к Договору. **Почтовый адрес будет присвоен Квартире в установленном порядке после ввода Объекта в эксплуатацию.**

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- **- в строительной готовности, в том числе без выполнения следующих видов работ:**

без устройства «межкомнатных перегородок», без устройства «чистых полов, потолков», без выполнения малярных, обойных и облицовочных работ, без установки межкомнатных дверей, без установки сантехоборудования, без установки приборов оповещения о ЧС.

Данные работы в **Объекте долевого строительства** Участник выполняет самостоятельно за счет собственных сил, средств, оборудования и материалов.

- **- с выполненными строительными работами, в том числе:**

установка оконных блоков, установка дверных блоков (входная в **Объект**), монтаж системы отопления с приборами отопления, монтаж водопровода (стояки), устройство канализации, устройство системы вентиляции, штукатурка наружных стен, затирка монолитных и железобетонных конструкций, шпатлевка, устройство цементно-песчаной стяжки пола с тщательным выравниванием.

Объект долевого строительства передается **Участнику** долевого строительства с индивидуальными приборами учета электроэнергии, воды, отопления.

1.4 Строительство Объекта Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство 55-36-54-2024, выдано 11.07.2024 года, орган выдачи: Департамент архитектуры и строительства Администрации города Омска, на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Застройщику на основании Договора купли-продажи от 15.07.2024 года, с кадастровым номером 55:36:040114:3011, общей площадью 5976 кв.м., местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 10 м., по направлению на юг от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Центральный АО, городок Военный 17-й, д. 83, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), земельный участок передан в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ИНН 7707083839) в обеспечение обязательств согласно Договора Ипотеки № ДИ01_440F00ZW8-001 от 09.09.2024 года, заключенному между Застройщиком и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» на привлечение денежных средств под строительство Объекта, о чём в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 10.09.2024 года внесена запись регистрации № 55:36:040114:3011-55/092/2024-15. Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел, выдел земельного участка, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел земельного участка на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

1.5 Проектная декларация, включающая в себя информацию о застройщике и о проекте строительства размещена на сайте наш.дом.рф. Подписание настоящего Договора означает **ознакомление Участника долевого строительства с проектной декларацией, а также что у Участника долевого строительства отсутствуют какие-либо вопросы по проектной декларации, проектная декларация полностью понятна.**

1.6 Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.7 Участник долевого строительства заверяет и гарантирует, что не лишен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими понимать существо подписываемого ими договора, что основанием для заключения настоящего договора не является стечение тяжёлых обстоятельств, и сделка заключается на выгодных для всех условиях.

- 1.8 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве.
- 1.9 Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора несет Участник долевого строительства.
- 1.10 Участник долевого строительства проинформирован о том, что Застройщик не имеет право вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

2 ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1 Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____, НДС не облагается.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

2.2 Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Участниками долевого строительства денежной суммы в размере _____ (Депонируемая сумма) в течении **5 (пяти) рабочих дней** с даты внесения записи о регистрации Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома в Единый государственный реестр недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, получаемых Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных **Федеральным законом № 214-ФЗ** и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Фирменное наименование банка: ПАО «Сбербанк»

Адрес электронной почты банка: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон банка: 8-800-200-86-03

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес Банка: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Депонент:

Срок условного депонирования: 30 декабря 2026 года

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Полат»

Депонируемая сумма: _____

2.3 Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств, указанных в п. 3.1 на эскроу-счет Эскроу-агента.

3 ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1 Передача Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи в течении 60 (шестидесяти) дней с момента получения сообщения Участником долевого строительства сообщения о

завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

- 3.2 Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта (многоквартирного дома) в эксплуатацию.
- 3.3 Застройщик обязуется в течение 14 (четырнадцати) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства сообщение путём направления письма на адрес электронной почты, СМС-сообщения на номер телефона либо отправления письма почтой России о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Датой получения сообщения о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче является получение сообщения о завершении строительства. В случае если Участник долевого строительства явится в отделение почтовой связи при условии направления письма почтой России о завершении строительства Объекта для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления, указанного сообщения в отделение почтовой связи.
- 3.4 Участник долевого строительства обязуется принять объект долевого строительства до истечения срока окончания передачи, т.е. в течении 60 (шестидесяти) дней с момента получения сообщения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 3.5 При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства, иное бездействие Участника долевого строительства) не зависящим от Застройщика, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- 3.6 Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением не является основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. В случае выявления таких дефектов Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

4 . ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1 Застройщик обязуется:

- 4.1.1 Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору
- 4.1.2 Передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.
- 4.1.3 В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

- 4.1.4 *Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.*
- 4.1.5 *Получить в установленном порядке Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.*
- 4.1.6 *Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п.3 настоящего Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.*

4.2 Застройщик вправе:

- 4.2.1 *Не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.2 и иных разделах настоящего Договора.*

4.3 Участник долевого строительства обязуется:

- 4.3.1 *Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п. 2 и иных разделах настоящего Договора.*
- 4.3.2 *В течении 3 (трех) дней с момента подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.*
- 4.3.3 *После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные п. 3 настоящего Договора.*
- 4.3.4 *Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.*
- 4.3.5 *Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.*
- 4.3.6 *Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.*
- 4.3.7 *С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п. 3.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.*

4.4 Участник долевого строительства вправе:

- 4.4.1 Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.
- 4.4.2 Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком Договора об уступке, с момента государственной регистрации настоящего Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора **согласно п.2 и иных разделах настоящего Договора, предоставления двух экземпляров Договора уступки Застройщику, и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи согласно условиям п.4 настоящего Договора или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.**
- 4.4.3 Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5 ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

- 5.1 Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.
- 5.2 В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.
- 5.3 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:
- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, под технологическим и инженерным оборудованием следует понимать любые элементы инженерных сетей здания, расположенных в пределах Объекта долевого строительства, необходимых для его нормального использования по назначению, в том числе системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д., составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
 - гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 5.4 Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его части, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего произведенного ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьими лицами.

6 СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 6.1 Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2 Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

7 ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

7.1 Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком, предусмотренных п.3.6 Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.2 Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1 Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9 ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1 Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: явления стихийного характера (землетрясения, наводнения и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2 Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана известить в письменной форме

другую Сторону без промедления, но не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельстве, их возможной продолжительности и последствиях.

10 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

- 10.1 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации
- 10.2 Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.
- 10.3 Договор составлен в трех идентичных экземплярах (либо по количеству участников): два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11 РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства.

Застройщик: