

*Договор № _____
участия в долевом строительстве*

город Иваново

дата

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Европейский стиль», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Митрофанова В.Л., действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

Гражданин/Гражданка РФ _____ в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения, используемые в настоящем договоре.

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.

Дольщик — физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

Объект недвижимости (жилой дом) — 10-ти этажный жилой дом в том числе 1 подземный по адресу: г. Иваново ул. Парижской коммуны, дом 57 «А» на земельном участке с кадастровым номером 37:24:040607:8, площадью 1 784 кв. м, находящийся по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Парижской коммуны, дом 57 «А».

Этажность дома – 10 этажей, в том числе подземный 1.

Общая площадь дома – 5 881,9 кв.м.

Материалы наружных стен – кирпич

Материалы поэтажных перекрытий – сборные железобетонные

Класс энергоэффективности – В

Наличие вспомогательных помещений, лоджий, балконов – есть.

Проектная декларация размещена на сайте – www.европейскийстиль.рф До момента подписания настоящего договора Дольщик ознакомился с проектной декларацией.

Объект долевого строительства (квартира) - _____ квартира № _____ (по проекту), расположенная на _____ этаже единственного подъезда объекта недвижимости, площадь квартиры с площадью лоджии/балкона составляет ___ кв.м. (далее по тексту Договора – Полная площадь квартиры), (окончательные Полная и жилая площади квартиры определяются по техническому плану здания после его составления; в техническом плане здания содержится указание на площадь квартиры с выделением площади лоджии), входящая в Объект недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Дольщика и других участников долевого строительства, в техническом состоянии, соответствующем проектно-техническим условиям и условиям настоящего договора. Объект долевого строительства отмечен на Плате, являющемся Приложением №1 к настоящему Договору, имеет планировку в соответствии с Приложением №2 и Приложением №3 (Экспликацией) к настоящему Договору.

Описание технического состояния объекта долевого строительства, которому квартира должна соответствовать:

- выполнено оштукатуривание кирпичной стены под установку газового котла, иные стены не оштукатурены
- выполнена черновая цементная стяжка полов
- смонтирована система отопления с установкой отопительных приборов и теплого пола
- водопровод и канализация введены стояками в квартиру с установкой приборов учета холодной воды без установки сантехники
- сантехника отсутствует
- выполнено остекление окон и лоджий ПВХ профилем

_____ Застройщик

_____ Дольщик

- выполнен ввод в квартиру электропроводки (с частичной разводкой без разводки по квартире)
- на лестничной клетке установлен счетчик энергопотребления
- смонтирована электрическая розетка для подключения газового котла и насоса теплого пола
- выполнена внутренняя разводка газопровода, с установкой прибора учета
- установлен газовый 2-х контурный котел
- установка газовой плиты не предусмотрено
- установлена входная металлическая дверь
- межкомнатные двери отсутствуют

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену в полном объеме согласно п.2.1. и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в течение семи рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

1.2. Застройщик обеспечивает ввод объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с разработанной проектной документацией в срок до 11 мая 2023 года. Указанный срок может быть изменен Застройщиком в случае продления разрешения на строительство объекта недвижимости.

2. Цена и порядок расчетов.

2.1. Стоимость Объекта долевого строительства (цена Договора) составляет _____ (_____) рублей __ копеек, рассчитанная исходя из стоимости _____ (_____) рублей __ копеек, за 1 кв. м Полной площади Объекта долевого строительства.

2.2. Оплата указанной в п.2.1. суммы денежных средств производится Дольщиком в следующем порядке и сроки:

- _____ уплачиваются за счет собственных средств Дольщиком в течение 10-ти (десяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Ивановской области.

2.2.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Филиале «Газпромбанк» (АО) «Центральный», Московская область (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: Филиал «Газпромбанк» (Акционерное общество) «Центральный», Московская область (сокращенное наименование Ф-л Банка ГПБ (АО) «Центральный», Моск. обл), место нахождения: 143421, Московская область, Красногорский муниципальный район, 26-й км автодороги «Балтия», строение А,Б2, бизнес-центр «Рига Ленд»; адрес электронной почты: mail@central.gazprombank.ru, номер телефона: 8 (800) 100-07-01, 8 (800) 300-60-90, 8 (800) 100-00-89 – для мобильных и городских.

Бенефициар: ООО «СК Европейский стиль»

Депонируемая сумма: _____.

2.2.2. Окончательный размер денежных средств по настоящему Договору определяется исходя из уточненной Полной площади Объекта, подлежащей оформлению в собственность Покупателя, в соответствии с техническим паспортом на Объект.

2.3. Цена, установленная в п. 2.1. настоящего договора, может быть изменена после заключения настоящего договора (за исключением случая 100% оплаты долевого участия в строительстве), по

_____ Застройщик

_____ Дольщик

взаимному соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, основаниями для изменения цены договора могут послужить любые обстоятельства, которые по взаимному мнению сторон являются достаточными для изменения цены договора, в том числе обстоятельства которые связаны с увеличением стоимости строительства объекта недвижимости, существенное повышение цен на строительные материалы и как следствие удорожание строительства Объекта долевого строительства, принятие (изменения) тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.4. В случае, если по окончании строительства объекта недвижимости Полная площадь квартиры, с учетом площади лоджии, согласованная сторонами в настоящем договоре, изменится, то цена договора подлежит корректировке пропорционально изменению Полной площади квартиры, с учетом площади лоджии, и Стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие с окончательной площадью квартиры, с учетом площади лоджии, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Полной площади квартиры, предусмотренного п.2.1. настоящего договора.

2.5. В случаях изменения цены согласно п.п.2.3, 2.4 договора, окончательный расчёт Дольщика с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведён в течение 10 (банковских) дней момента его уведомления Застройщиком, но не позднее момента подписания акта приёма-передачи квартиры Дольщику.

2.6. Просрочка внесения оплаты, предусмотренной п. 2.1 настоящего Договора, Дольщиком более чем на 2 (Два) месяца является основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в одностороннем порядке.

3. Заявления и гарантии. Качество Объекта долевого строительства.

3.1. Застройщик гарантирует Дольщику, что отсутствуют какие-либо права третьих лиц на Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик гарантирует, что качество Объекта долевого строительства, будет соответствовать условиям договора, а также требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, проектной декларации, а также иным обязательным требованиям.

3.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать от Застройщика по своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, необходимый Застройщику для такого устранения;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Дольщиком разумный срок, Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора.

3.5. Застройщик вправе самостоятельно, по своему усмотрению, вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся объекта недвижимости и мест общего пользования, но не затрагивающие планировки и технического состояния объекта долевого строительства. Специального уведомления или получения согласия Дольщика на осуществление названных действий не требуется.

3.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства устанавливается на пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается на три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В случае, если на конкретное передаваемое оборудование заводом изготовителем установлен срок меньший, чем три года, то гарантийный срок на такое оборудование устанавливается на срок, установленный заводом изготовителем, при этом начало течения срока также исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

_____ Застройщик

_____ Дольщик

3.8. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

3.9. В случае возникновения спора между сторонами по качеству передаваемого объекта долевого строительства единственным доказательством наличия недостатков является заключение экспертизы.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять создание Объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора и требованиями действующего законодательства.

4.1.2. Завершить строительство и сдать в эксплуатацию Объект недвижимости в установленный срок.

4.1.3. Передать Объект долевого строительства Дольщику по акту приема-передачи в техническом состоянии, соответствующем условиям договора, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Указанная в настоящем пункте передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение четырех месяцев с момента ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости. Допускается досрочная передача Объекта долевого строительства с соблюдением требований законодательства о долевом участии в строительстве.

4.1.4. Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве собственности на земельный участок с кадастровым номером 37:24:040607:8, площадью 1 784 кв. м, находящийся по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Парижской коммуны, у д.57 «А», в размере, пропорциональном площади передаваемого Объекта долевого строительства.

4.1.5. Обеспечить все необходимые условия и предоставить в Управление Росреестра по Ивановской области все необходимые документы, требуемые со стороны Застройщика, для оформления и регистрации права собственности на Объект долевого строительства за дольщиком.

4.1.6. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Заключить договор счета эскроу совместно с Застройщиком в банке, указанном в п. 2.2. настоящего Договора. Внести денежные средства в соответствии с условиями настоящего договора.

4.2.2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.3. С момента передачи объекта долевого строительства Дольщику нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства: отопление, электро-, водопользование и иные коммунальные платежи, нести затраты по содержанию Объекта долевого строительства, оплачивать охранные услуги, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания придомовой территории, действующие на территории РФ.

4.2.4. Подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Росреестра по Ивановской области в течение одного месяца с момента принятия Объекта по акту приема-передачи.

4.2.5. Совместно с Застройщиком зарегистрировать настоящий договор в Управлении Росреестра по Ивановской области.

4.2.6. Получить письменное согласие Застройщика в случае уступки Дольщиком права требований по настоящему договору и предоставить Застройщику копию договора уступки прав требования с отметкой о регистрации в Управлении Росреестра по Ивановской области.

4.3. Дольщик вправе:

4.3.1. В период с даты заключения настоящего договора до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступить права требований по настоящему договору. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

_____ Застройщик

_____ Дольщик

4.3.2. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным настоящим договором и нормативно-правовыми актами требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.3. настоящего договора.

4.4. Каждая из сторон вправе требовать исполнения обязательств другой стороной по настоящему договору.

5. Особые условия.

5.1. Право собственности на квартиру у дольщика возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации права собственности осуществляются дольщиком самостоятельно и за свой счёт.

5.2. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Росреестра по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации договора осуществляются дольщиком и Застройщиком совместно.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения, предусмотренного пунктом 4.1.3 настоящего договора срока передачи дольщику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает первому пени в размере (1/300) одной трехсотой ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

6.2. При уклонении дольщика от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.2.2. настоящего договора срок или при отказе дольщика от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 4.3.2. настоящего договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства дольщику, составляет односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Эти меры могут применяться при условии, если Застройщик обладает сведениями о получении дольщиком сообщения о сдаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе дольщика от его получения или в связи с отсутствием дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6.3. Ни одна из сторон не несёт ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор).

"Форс-мажор" означает:

6.4.1. любой указ, распоряжение или письменную директиву любого органа власти, учреждения, организации, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего договора или сам Объект недвижимости, независимо от того в какой форме выйдет этот документ;

6.4.2. любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

6.4.3. пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

6.4.4. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документально. При этом новые сроки исполнения обязательств по настоящему договору определяются сторонами дополнительным соглашением.

6.5. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, не позднее 20-ти (двадцати) рабочих дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращения выше указанных обстоятельств.

6.6. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. Срок действия договора, порядок его изменения, дополнения и расторжения.

7.1. Настоящий договор вступает в силу и считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс – мажорных обстоятельств, вправе продлить срок возведения (строительства) Объекта недвижимости. В этом случае Стороны в праве внести необходимые изменения в Договор.

7.5. Настоящий договор может быть в любое время расторгнут по взаимному соглашению сторон.

7.6. По требованию Дольщика настоящий договор может быть расторгнут в порядке и в случаях, установленных федеральным законом ФЗ РФ № 214-ФЗ.

7.7. В случае одностороннего отказа одной из сторон, когда такой отказ допускается Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или настоящим Договором, от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры между сторонами по настоящему договору разрешаются в соответствии с действующим законодательством, в Ленинском районном суде г. Иваново.

8.2. В случае изменения у какой-либо из Сторон реквизитов, указанных в разделе 9 настоящего Договора, она обязана в течение **10 (десяти) дней** письменно известить об этом другую Сторону.

В случае невыполнения указанного требования надлежащим будет считаться извещение, уведомление, направленное по адресу, указанному в реквизитах настоящего Договора.

Надлежащим уведомлением, считается уведомление, направленное по адресу, указанному в настоящем договоре, независимо от того, кто получил корреспонденцию, сторона по договору, либо третье лицо, либо письмо вернулось в связи с истечением срока хранения, отказом адресата от получения корреспонденции либо по иным основаниям.

8.3. Во всех случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. Приложения являются неотъемлемыми частями настоящего договора.

8.5. Настоящий договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один – Дольщику, второй — Застройщику, третий — в Управление Росреестра по Ивановской области.

Приложение №1 – План

Приложение №2 – Планировка

Приложение №3 – Экспликация

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных.

_____ Застройщик

_____ Дольщик

9. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Застройщик

ООО «Строительная компания Европейский стиль»

Адрес места нахождения: 153029 Ивановская область, г. Иваново, переулок 2-й Минский, д. 8, офис 3

ОГРН 1173702010899, ИНН 3702177967

Банковские реквизиты:

Банк получателя: Московский филиал «Банк СГБ»

БИК Банка: 044525094

К/с: 30101810245250000094

Р/с: 40702810019080002252

Банковские реквизиты эскроу-агента для покупателей:

Филиал «Газпромбанк» (Акционерное общество)

«Центральный», Московская область

р/с 4070281000000030437

ИНН 7444001497

к/с 30101810200000000823

БИК 044525823

ОГРН 1027700167110

Код ОКПО 09807684

КПП Банка 77280100

Дольщик

Гражданин/Гражданка РФ ФИО

г.р.,

Паспорт

Выдан кем, когда

Код подразделения

Адрес регистрации:

Моб тел.

Генеральный директор

_____/Митрофанов В.Л./

Дольщик

_____/_____/

Застройщик

Дольщик

Приложение № 4
к Договору № ____
участия в долевом строительстве
от _____

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я, _____, Паспорт _____, выдан _____ г.

в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» даю свое согласие ООО «СК Европейский стиль» (далее по тексту – Застройщик) на обработку моих персональных данных и подтверждаю, что давая такое согласие, я действую по своей воле и в своем интересе. Согласие распространяется на следующую информацию: мои фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес проживания и регистрации, телефон, электронная почта и любая иная информация, относящаяся к моей личности (далее по тексту – Персональные данные).

Согласие на обработку персональных данных дается мною в целях получения услуг, оказываемых Застройщиком, в том числе моего участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, и совершения всех необходимых действий связанных с указанными целями. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), уничтожение, а также осуществление любых иных действий с Персональными данными в соответствии с действующим законодательством РФ.

Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с использованием средств автоматизации либо без использования средств автоматизации (неавтоматизированная обработка). При обработке Персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки.

Я согласен на предоставление мне информации и предложение продуктов Застройщика путем направления почтовой корреспонденции, посредством электронной почты, телефонных обращений, SMS-сообщений. Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьим лицам (включая кредитные и банковские организации, государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимого имущества и др.), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию обо мне лично таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную выше информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и локальными нормативными документами Застройщика, и может быть мной отозвано в любое время до истечения сроков хранения посредством направления мной письменного уведомления Застройщику.

ФИО полностью

_____ Застройщик

_____ Дольщик

_____/_____
(подпись) (расшифровка)

_____Застройщик

_____Дольщик