

Общество с ограниченной ответственностью «Системы Папилон», ОГРН 1027400879373, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Зайцева Павла Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество, дата рождения, паспорт серия, №, дата выдачи, орган выдачи, зарегистрирован по адресу: адрес, именуемый в дальнейшем «**Участники долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства: «Жилой комплекс в МКР «Н» Северной части г. Миасса. Второй этап. Жилой дом «Западный» с внеплощадочными сетями водопровода, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, электроснабжения 0,4 кВ, тепловыми сетями. Жилой дом (девятиэтажный, 2 блок-секции, общая площадь квартир 5362,81 кв.м., площадь застройки 1049,0 кв.м., строительный объем 33812,7 куб.м., в том числе ниже отм. 0,000 — 4312,7 куб.м.)», расположенный по адресу: Челябинская область, город Миасс, Северная часть, Микрорайон «Н», и передать в *собственность (варианты: общую долевую собственность, общую совместную собственность,)*, по ____ доле в праве каждому — указывается, если *собственность является долевой*, Участнику долевого строительства **жилое помещение: ____комнатную квартиру №__ (____), расположенную на ____ (____) этаже** (именуемую в дальнейшем «объект долевого строительства», «Квартира»), в состоянии отделки, соответствующем указанному в настоящем договоре (приложение № 1), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Основные характеристики объекта капитального строительства:

Вид объекта капитального строительства: многоквартирный жилой дом с внеплощадочными сетями водопровода, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, электроснабжения 0,4 кВ, тепловыми сетями.

Назначение объекта капитального строительства: жилой дом с внеплощадочными сетями водопровода, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, электроснабжения 0,4 кВ, тепловыми сетями.

Этажность объекта строительства: 10(десять).

Общая площадь объекта: 9 047,92 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий: сборный железобетонные

Класс энергоэффективности: В – высокий

Сейсмостойкость: возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории на которой будет осуществляться строительство и эксплуатация здания или сооружения*

Планировка Квартиры приведена в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Общая площадь (планируемая проектная площадь) Квартиры составляет ____ (____) кв.м., в том числе площадь лоджии 3,93 (Три целых девяносто три сотых) кв. м. с учетом понижающего коэффициента 0,5.

Общая площадь квартиры без лоджии составляет ____ (____) кв.м.

Площадь Квартиры определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной.

Строительство объекта осуществляется на земельном участке площадью 16080 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер 74:34:0000000:315, расположен по адресу: город Миасс, в микрорайоне «Н» Северной части.

1.2. Застройщик гарантирует, что на дату заключения договора объект долевого строительства свободен от любых прав и притязаний третьих лиц, договоры участия в долевом строительстве и иные подобные договоры в отношении объекта долевого строительства Застройщиком не заключались; лица, имеющие права на получение объекта долевого строительства в собственность, отсутствуют.

2. Обязательства сторон

2.1. Застройщик:

2.1.1 Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства объект долевого строительства не позднее 2 месяцев со дня ввода объекта в эксплуатацию. Срок сдачи объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2021 года.

* согласно п.п. 1.2.3. положительного заключения государственной экспертизы №74-1-4-0153-13 от 04.03.2013г. проектной и рабочей документации объекта капитального строительства «Жилой комплекс в микрорайоне «Н» Северной части г. Миасса Челябинской области. Второй этап. Жилой дом «Западный», утвержденного ОГАУ «Управление государственной экспертизы проектной документации, проектов документов территориального планирования и инженерных изысканий Челябинской области(Госэкспертиза Челябинской области).

2.1.2. По окончании строительства и сдачи жилого дома в эксплуатацию передает в собственность Участникам долевого строительства либо по их указанию третьим лицам объект долевого строительства, передача объекта долевого строительства в собственность участника долевого строительства оформляется подписываемым передаточным актом или иным документом о передаче.

2.1.3. Обеспечивает инвентаризацию жилого дома для изготовления технических паспортов на вновь построенные жилые помещения, представляет в орган, осуществляющий государственную регистрацию документацию о сдаче дома в эксплуатацию для оформления Участниками долевого строительства права собственности на объект долевого строительства.

2.2 Участники долевого строительства:

2.2.1. Финансируют строительство жилого дома в соответствии с настоящим договором. Просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

2.2.2. Совместно с Застройщиком обращаются в учреждение юстиции для государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к нему.

2.2.3. После подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства самостоятельно представляют настоящий договор, акт приема-передачи, документы технического описания квартиры и другие документы, свидетельствующие об исполнении Участниками долевого строительства всех принятых на себя обязательств, в орган, осуществляющий государственную регистрацию для оформления права собственности на квартиру в установленном законом порядке.

3. Размер финансирования и порядок оплаты

3.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ (_____ миллионов _____ тысяч) рублей на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (публичное акционерное общество) Соглашение № ____ от ____ года, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015г., фирменное наименование - ПАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19 (место нахождения: Российская Федерация, г. Москва), телефон (8-800-200-57-03), эл.почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), с момента регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма:

- _____ (_____ миллиона _____ тысяч) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее пяти календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

- _____ (_____ миллиона _____ тысяч) рублей уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств. Указанные средства предоставлены Участнику _____ (далее – Банк), по Кредитному договору № _____, заключенному 00.00.0000 в городе _____. Кредит предоставлен на срок ____ (_____) месяцев, процентная ставка — ____ (_____) процентов годовых. Указанная сумма перечисляется Банком в течение 5 (пяти) банковских дней с даты предоставления Участником долевого строительства в Банк копии зарегистрированного договора участия в долевом строительстве и платежного документа, подтверждающего оплату суммы, собственных средств Участника долевого строительства.

Срок условного депонирования – шесть месяцев со дня ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по

кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора, в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Стоимость объекта долевого строительства окончательная и изменению не подлежит, в том числе и при изменении общей площади квартиры после устройства внутренних перегородок, проведения технической инвентаризации.

3.3. Все имущественные права участника долевого строительства будут заложены Банку. Застройщик согласен с возможностью реализации указанных прав третьему лицу в случае обращения взыскания на заложенные имущественные права.

3.4. Участник долевого строительства самостоятельно оплачивает расходы по государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства органами государственной регистрации, по выдаче справок и выписок из технических паспортов органами технической инвентаризации.

4. Передача объекта долевого строительства

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

4.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев, но не позднее предусмотренного договором срока. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

4.3. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. С момента подписания Участниками долевого строительства передаточного акта или иного документа о передаче обязанность по уплате коммунальных платежей, а также иных платежей, связанных с обслуживанием и эксплуатацией объекта долевого строительства, лежит на Участниках долевого строительства. Условия данного пункта договора применяются также в случае, если передача объекта долевого строительства производится в порядке, установленном п. 6 ст. 8 Федерального закона 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 РФ».

5. Гарантийные обязательства

5.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6. Ответственность сторон

6.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участникам долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участники долевого строительства уплачивают 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.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

7. Обстоятельства, освобождающие от ответственности

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые договаривающиеся стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

7.2. В случаях, предусмотренных в п. 7.1, срок выполнения сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. В случаях, когда указанные в п. 7.1 обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 6 месяцев или при наступлении данных обстоятельств становится ясным, что они и их последствия будут действовать более этого срока, стороны обсудят возможности альтернативных способов исполнения настоящего Договора или прекращения действия настоящего Договора.

8. Срок действия договора

8.1. Договор, дополнительные соглашения к договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Внесение изменений и дополнений в договор об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома возможно только с согласия Банка.

8.2. Настоящий Договор, дополнительные соглашения и изменения к нему вступают в силу с момента государственной регистрации, и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств либо до его расторжения.

8.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

8.4. Обязательства Участников долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9. Разрешение споров

9.1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, могущих возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров. Претензионный порядок является обязательным.

9.2. В случае если указанные споры и разногласия не будут решены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим процессуальным законодательством.

10. Дополнительные условия.

10.1. Все имущественные права (требования) по договору с учетом всех приложений и дополнений, которые уже заключены и/или могут быть заключены в будущем, состоящие в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный договором Долевого участия срок строительства жилого дома, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передачи в собственность Участнику долевого строительства на основании передаточного акта соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а именно передать объект долевого строительства — квартиру, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по кредитному договору № _____ от _____ в соответствии со ст.ст. 5, 77 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на квартиру.

10.2. В соответствии со ст.77 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира, приобретаемая Участником долевого строительства, считается находящейся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру. Залогодержателем Квартиры по настоящему Договору является Банк.

11. Прочие условия

11.1. Все вопросы, не оговоренные особо настоящим договором, регулируются в соответствии с действующим законодательством РФ.

Фамилия, И.О.

Зайцев П.А.

11.2. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, после государственной регистрации один экземпляр выдается Застройщику, один – Участнику долевого строительства, один экземпляр хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью "Системы Папилон", Адрес: 456320, Челябинская область, г. Миасс, пр. Макеева, д. 48, ОГРН 1027400879373, ИНН 7415002030 КПП 741501001, Р/с 407 028 105 720 901 022 97 в Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк г.Челябинск, БИК 047501602, К/с 30101810700000000602

Генеральный директор _____ П.А. Зайцев

Участник долевого строительства: *Фамилия Имя Отчество, дата рождения, паспорт серия, №, дата выдачи.; орган выдачи, зарегистрирован по адресу: адрес*

_____ *Фамилия, И.О.*

_____ Зайцев П.А.

Качественные характеристики передаваемой квартиры

Приводится описание квартиры в соответствии с Проектом строительства.

Описание объекта долевого строительства.

Квартира № ____, Подъезд: ____, Этаж: ____, Количество комнат: ____, Планируемая площадь: _____ кв.м.

Приводится план объекта