

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

г. Иваново

Первое ноября две тысячи двадцать четвертого года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компания Строй-Сервис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Газаряна Григория Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник 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) Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями обслуживания жилой застройки площадью 17 880,2 кв.м, объем – 62 681,3 куб.м, количество этажей – 15, в том числе 1 подземный, высота 50,57 м, площадь застройки – 1472 кв.м, материал наружных стен – монолитный железобетонный (фундамент, лифтовая шахта), ячеистобетонные блоки автоклавного твердения с наружным утеплением, материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетонный из бетона, далее класс энергоэффективности - А, сейсмостойкости - до 6 баллов, по адресу: Ивановская область, город Иваново, ул. Голубева, на земельном участке с кадастровым номером 37:24:010259:207, площадью 5808 кв.м, именуемое в дальнейшем «Здание», «Многоквартирный дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства в собственность следующий Объект долевого строительства:

• \_\_\_\_\_комнатная квартира №\_\_\_\_\_, расположенная на 07 (седьмом) этаже 1-ой секции Многоквартирного дома, общей площадью с лоджией \_\_\_\_\_ кв.м, общей площадью без лоджии \_\_\_\_\_ кв.м, площадью с лоджией (с понижающим коэффициентом для лоджии 0,5) – \_\_\_\_\_ кв.м, в том числе, площадь жилой комнаты \_\_\_\_\_ кв.м, кухни \_\_\_\_\_ кв.м, санузла – \_\_\_\_\_ кв.м, прихожей – \_\_\_\_\_ кв.м, лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м именуемый в дальнейшем «Объект долевого строительства», «Квартира», а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. План объекта долевого строительства с размещением его на этаже здания является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Настоящий договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Затраты на оплату государственной пошлины за регистрацию несут стороны в соответствии с действующим законодательством.

1.3. Срок ввода в эксплуатацию здания – не позднее **31.03.2027 года**.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (является единым для всех участников долевого строительства Здания): **не позднее 30.06.2027 года**. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном п.3.2 настоящего договора.

1.4. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

1.5. 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.

**2. Цена договора**

2.1. Цена одного квадратного метра общей площади квартиры (рассчитанная исходя из площади квартиры с лоджией (с понижающим коэффициентом для лоджии 0,5) составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ коп.). Стоимость квадратного метра изменению не подлежит.

2.2. Общая цена настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей 00 коп.

2.3. Строящиеся площади многоквартирного дома находятся в залоге у ПАО Сбербанк в качестве обеспечения договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от «\_\_» ноября 2024 года. Застройщик обязуется направить часть средств, полученных от реализации Объекта долевого строительства, на погашение задолженности по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от

«\_\_» ноября 2024 года, заключенному с публичным акционерным обществом «Сбербанк России», для прекращения залога строящихся площадей многоквартирного дома.

2.3.1. Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации.

Оплата стоимости Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства за счет собственных средств в установленные настоящим договором сроки путем **внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет: Ивановское отделение № 8639 Сбербанка России, местонахождение: 153009, г. Иваново, ул. Лежневская, д. 159, тел. +7 (4932) 240335, электронная почта: escrow@sberbank.ru.**

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 30.09.2027.

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу по квартире №\_\_** – не позднее \_\_\_\_\_ года, согласно сроков указанных в п. 2.4 настоящего договора.

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Депонируемая сумма:**

**Квартира №\_\_** : \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 коп.

2.4. Сроки оплаты денежных средств:

• **Квартира №\_\_** :

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ - в течение пяти дней с момента государственной регистрации настоящего договора,

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_,

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_,

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_,

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_,

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_,

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_,

- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ в срок не позднее \_\_\_\_\_.

2.5. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № \_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от . 2024 г, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк. Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Расчетный счет: \_\_\_\_\_ Банк: ИВАНОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 ПАО СБЕРБАНК, БИК:042406608, Корр. счет:30101810000000000608.

### 3. Обязанности сторон

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Перечислить сумму, указанную в п. 2.2 настоящего договора, в порядке и на условиях настоящего договора.

3.1.2. В течение месяца после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и после ввода Здания в эксплуатацию принять от Застройщика по акту приема-передачи Объект долевого строительства в собственность.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Не позднее 30.06.2027 года, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора, по акту приема-передачи, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

3.2.2. Не менее чем за месяц до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.2.3. Предоставить Участнику долевого строительства все необходимые документы для регистрации (оформления) права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.4. Ввести Здание в эксплуатацию в точном соответствии с проектом, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

3.2.5. Застройщик гарантирует, что у него нет обязательств перед третьими лицами по поводу передаваемых Участнику долевого строительства прав на Объект долевого строительства и оформления в собственность вышеуказанного Объекта долевого строительства.

#### 4. Особые условия

4.1. В стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры не входят и не выполняются следующие виды работ:

- чистовая и черновая отделка,
- приобретение и установка внутренних дверных блоков,
- приобретение и установка санфаянса,
- штукатурка стен,
- стяжка пола.

4.2. В стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры входят и выполняются следующие виды работ:

- приобретение и остекление пластиковыми окнами (без подоконных досок), согласно проекту,
- приобретение и установка входной двери, согласно проекту,
- пол бетонный, согласно проекту,
- стены наружные – газобетонный блок, согласно проекту, стены внутренние – пазогребневые силикатные блоки, согласно проекту,
- отопление с разводкой и радиаторами от крышной газовой котельной (общей на все жилые и нежилые отапливаемые помещения в здании),
- приобретение и установка стояков водопровода (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение) и канализации, счетчиков холодной и горячей воды, согласно проекту,
- вводный электрический щиток без разводки по квартире, электросчетчик в квартире, согласно проекту.

4.3. Строительство Объекта долевого строительства выполняется строго по проекту, выполненному проектной организацией, поэтому какие-либо претензии по составу проекта от Участника долевого строительства Застройщиком не принимаются.

4.4. Общая площадь Объекта долевого строительства определена в соответствии с проектом, носит ориентировочный характер и может подлежать корректировке после проведения первичной паспортизации Объекта долевого строительства предприятиями технической инвентаризации (кадастровым инженером) и постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет. Застройщик не несет ответственности (цена Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2 договора, не подлежит изменению) в случае расхождения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства не более чем на два кв. м

4.5. Неотъемлемой частью настоящего договора является приложение: План объекта долевого строительства.

4.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

#### 5. Заключительные положения

5.1. Изменения и дополнения в настоящий договор вносятся при наличии согласия обеих сторон, оформляются в письменной форме и подлежат обязательной государственной регистрации.

5.2. Вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в установленном законом порядке.

5.3. Изменения, касающиеся перепланировки Объекта долевого строительства, выполняются только при наличии корректировки, выполненной проектной организацией и по дополнительному соглашению сторон к настоящему договору.

5.4. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны и один для Банка (передается после государственной регистрации застройщику).

#### 6. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Компания Строй-Сервис»**

**ООО «СЗ «Компания Строй-Сервис»**

153002 г. Иваново, ул. Батурина, д. 23, пом. 32 Тел. 8(4932)323814, 323815

ИНН 3702694570 КПП 370201001 ОГРН 1133702006712

Электронная почта: [ghar-servis@yandex.ru](mailto:ghar-servis@yandex.ru)

Директор

Газарян Г.Е.

Участник долевого строительства:

