

ДОГОВОР № 10/2мп- []
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

Кемеровская область – Кузбасс, г. Новокузнецк

« [] » [] 202 [] г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Центр» в лице директора Козырева Олега Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной Стороны, и [], именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой Стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора. Общие положения.

1.1. По Договору участия в долевом строительстве (в дальнейшем – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 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 дома.

1.2. Объект недвижимости – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, г. Новокузнецк, Новоильинский район, микрорайон №7, жилой дом № 10, II – этап (б/с 2,5).**

Основные характеристики строящегося дома:

Вид – Здание

Назначение – многоквартирный дом

Этажность – 1-15

Количество этажей – 1-16

Общая площадь дома – 12 496,2 кв.м

Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий – иной вид материалов перекрытий (монолитные железобетонные плиты)

Класс энергоэффективности – В

Класс сейсмостойкости – 7 баллов

1.3. Объект долевого строительства (нежилое помещение) – **машино-место № []**, общей проектной площадью [] кв.м, расположенное в многоквартирном доме в цокольном этаже блок-секции № 5 (см. Приложение № 1).

По настоящему Договору машино-место передаётся без внутренней отделки.

Допустимое изменение площади машино-места по настоящему Договору составляет 5% (пять процентов) как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения площади машино-места. В случае изменения площади машино-места в пределах допустимого изменения площади, установленной настоящим Договором, цена настоящего Договора изменению не подлежит.

1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.5. Земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома – кадастровый номер 42:30:0601007:10, общая площадь 17 590 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка, коммунальное обслуживание, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Новоильинский район, квартал В (строительный номер объекта-10), принадлежит Застройщику на основании:

– Договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, № 467-06 от «14» февраля 2018 г., номер государственной регистрации: 42:30:0601007:10-42/006/2018-5, дата государственной регистрации: 26.02.2018г.;

– Соглашения № 1/450 о внесении изменений в договор аренды земельного участка от «14» февраля 2018 г. № 467-06 об увеличении срока действия договора от «15» июля 2020 г., номер государственной регистрации: 42:30:0601007:10-42/081/2020-7, дата государственной регистрации: 17.08.2020г.;

– Договора субаренды земельного участка № 10 от «20» июня 2023 г., номер государственной регистрации: 42:30:0601007:10-42/072/2023-9, дата государственной регистрации: 05.07.2023г.;

– Соглашения к Договору субаренды земельного участка № 10 от «20» июня 2023 г., выдан 22.04.2024г., номер государственной регистрации: 42:30:0601007:10-42/078/2024-12, дата государственной регистрации: 25.04.2024г.

1.6. Строительство многоквартирного дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 42-30-8-2024 от 21.03.2024 г. с изменениями от 08.05.2024г., от 09.10.2024г., 29.09.2025г., выданных Комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации города Новокузнецка.

1.7. Застройщик обязуется обеспечить ввод в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 31.01.2028 г.

1.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права (требования) на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, в споре или под арестом не состоят.

2. Передача объекта долевого строительства.

2.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства машино-место в собственность в следующие сроки:

– Срок начала передачи – не позднее 2 (двух) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.1. настоящего Договора.

– Срок окончания передачи – не позднее 3 (трех) месяцев с даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.1. настоящего Договора.

По соглашению Сторон возможна досрочная передача машино-места, но не ранее даты Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. Передача машино-места Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Договору на передачу в собственность или Одностороннему акту согласно п.2.1. настоящего Договора.

2.3. С даты подписания Договора на передачу в собственность или Одностороннего акта к Участнику долевого строительства переходят:

- Риск случайной гибели (повреждения) объекта долевого строительства;
- Бремя содержания объекта долевого строительства, а именно: оплата коммунальных платежей и содержания общего имущества;
- Ответственность за вред, причиненный третьим лицам.

Договор на передачу в собственность или Односторонний акт является документом, подтверждающим начало течения гарантийного срока.

2.4. Застройщик не менее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней, до наступления срока начала передачи и принятия объекта долевого строительства, обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также, предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 2.5. настоящего Договора. Застройщик обязуется направить указанное сообщение по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение

Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию.

2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 2.1. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая составления Акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям) Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня срока окончания передачи, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить Односторонний акт.

2.6. Со дня составления предусмотренного настоящим Договором Договора на передачу в собственность или Одностороннего акта, риск случайной гибели (повреждения) объекта долевого строительства, а также ответственность за вред, причиненный третьим лицам, признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

2.7. Договор на передачу в собственность (или Односторонний акт) является документом-основанием для регистрации права собственности Участника долевого строительства

3. Цена Договора и порядок расчётов.

3.1. Цена объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей _____ копеек. НДС не предусмотрен.

3.2. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации настоящего Договора на счёт эскроу Депонента, открытый в ПАО Сбербанк, до «___» _____.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счёт, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (Депонента) в счёт 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 счёта эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

– **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8(800) - 555-5550 – для мобильных и городских.

– **Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»**, юридический (почтовый) адрес: 650000, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 29, оф. 48, Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк, к/с № 30101810200000000612, ИНН/КПП 4205207268/420501001, ОГРН 1104205015650, БИК 043207612, р/с № 40702810226000098769.

– **Депонент:** _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, _____ года, зарегистрирована по адресу: _____, Кемеровская область, г. Кемерово, _____, тел. _____.

– Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

– Срок условного депонирования: не более 6 (шести месяцев) со дня ввода объекта в эксплуатацию.

При наступлении оснований, предусмотренных Договором счёта эскроу, (в частности получения Бенефициаром Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию), ПАО Сбербанк переводит денежные средства со счёта эскроу на расчётный счёт Бенефициара.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (Депоненту) денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату на счёт, предусмотренный в Договоре счёта эскроу.

4. Гарантийный срок.

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением п. 4.2 настоящего Договора, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. 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.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом.

5.1.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора.

5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

5.2.1. Обязуется уплатить цену, предусмотренную п. 3.1. в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора.

5.2.2. Принять объект долевого строительства.

5.2.3. Своевременно и полностью вносить плату за машино-место и коммунальные услуги с момента принятия объекта долевого строительства от Застройщика (подписания Договора на передачу в собственность или Одностороннего акта) в соответствии с п.п. 6 п. 2 ст. 153 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

5.2.4. Использовать объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.5. Участник долевого строительства вправе в любое время с согласия Застройщика уступить и передать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу. Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) дней после получения от Участника долевого строительства извещения о замене лица в Договоре известить Участника долевого строительства о своём согласии на такую замену, либо об отказе в даче такого согласия. Государственная регистрация уступки прав (требований) осуществляется силами и за счёт Участника долевого строительства.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае, если строительство многоквартирного дома 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 Договора.

6.3. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п. 3.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков исполнения обязательств, установленных п.п. 5.2.2. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день

исполнения обязательства, от суммы настоящего Договора, за каждый день просрочки исполнения соответствующего обязательства. При этом сроки исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства могут быть перенесены Застройщиком на более позднюю дату, соразмерно просрочке исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.5. В случае нарушения Застройщиком срока передачи объекта Участника долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

6.6. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей более, чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более, чем на 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством

7. Прочие условия.

7.1. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей, и в своём интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и даёт согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнении Сторонами настоящего Договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является Стороной.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых даётся согласие субъекта персональных данных, входят: фамилия, имя, отчество, дата рождения; данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства; данные документа, удостоверяющего личность; номер контактного телефона.

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных по настоящему Договору – 5 (пять) лет с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

7.3.1. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Объекта недвижимости будет осуществляться Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, будет находиться в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает своё согласие на передачу земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10, любого земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10 в форме раздела, объединения, перераспределения, выдела, а также частей земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10, частей земельного участка, образованного из земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10, в залог любому банку в целях обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) любого объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 42:30:0601007:10, а также на любом земельном участке, образованном из земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10.

Подписывая настоящий Договор, участник долевого строительства выражает своё согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10, а также его объединение,

перераспределение, выдел из его состава земельных участков, с целью формирования отдельных (самостоятельных) земельных участков под отдельными объектами недвижимости, построенными (созданными) или строящимися (создаваемыми) на земельном участке с кадастровым номером 42:30:0601007:10.

Также, Участник долевого строительства выражает своё согласие на формирование и кадастровый учёт частей земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10, с целью образования отдельных частей земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10 под отдельными объектами недвижимости, построенными (созданными) или строящимися (создаваемыми) на земельном участке с кадастровым номером 42:30:0601007:10.

В случае образования нескольких земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10, Участник долевого строительства даёт согласие на замену предмета залога (земельного участка) и на перенос записи об ипотеке на предмет залога с земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10 на земельный участок, образованный из земельного участка с кадастровым номером 42:30:0601007:10 в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела.

7.4. В случае изменения реквизитов Сторон (почтового и юридического адресов, банковских реквизитов и др.), одна Сторона обязана уведомить в письменной форме другую Сторону о таких изменениях в течение 3 (трёх) рабочих дней. До момента получения такого уведомления все извещения, направленные по предшествующим реквизитам, считаются действительными.

7.5. Все изменения и дополнения оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, если инициатором такого соглашения выступает Участник долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику комиссию, взимаемую банком за перечисление денежных средств со счета Застройщика на счет Участника долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе удержать сумму равную сумме комиссии банка из денежных средств, подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства при расторжении договора.

Официальный сайт Застройщика: <https://c-kps42.ru>

Приложения:

1. План объекта долевого строительства.

Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промстрой-Центр», юридический (почтовый) адрес: 650000, г. Кемерово, ул. Дзержинского, д. 29, оф. 48, Кемеровское отделение № 8615 ПАО Сбербанк, к/с № 30101810200000000612, ИНН/КПП 4205207268/420501001, ОГРН 1104205015650, БИК 043207612, р/с № 40702810226000098769

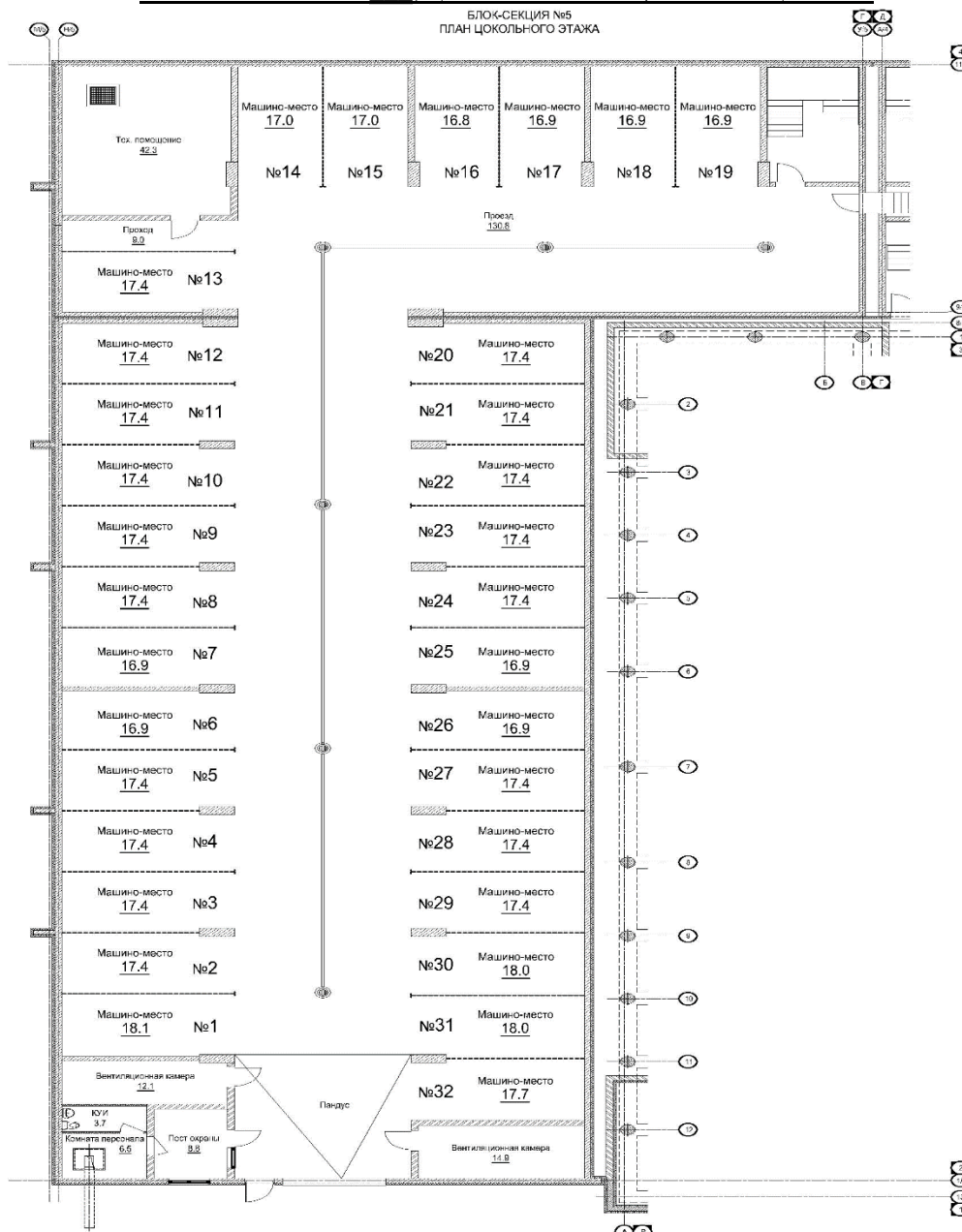
_____/О.Ю. Козырев/

Участник долевого строительства:

_____/_____

Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, г. Новокузнецк, Новоильинский район, микрорайон №7, жилой дом № 10, II – этап (б/с 2,5)
15-этажный жилой дом, расположенный на земельном участке общей площадью 17590 кв.м с кадастровым номером 42:30:0601007:10

Машино-место № █, цокольный этаж, блок-секция № 5



Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Промстрой-Центр»

Участник долевого строительства:

_____/О.Ю. Козырев/
