**ДОГОВОР №\_\_\_/ПФ**

**участия в долевом строительстве**

**г. Иваново Двадцать третье мая две тысячи двадцать третьего 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, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемая 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 с наземными встроенными, отдельно стоящими автостоянками и размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома, состоящий из следующих частей:

- Многоквартирный жилой дом: 8127,7 кв.м, объем – 27615,9 куб.м, количество этажей – 15, в том числе 1 подземный, высота 45,5 м, площадь застройки – 1316,0 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 «Многоквартирный дом»,

- Отдельно стоящая автостоянка (строение 1): 477,3 кв.м, объем – 1545,2 куб.м, количество этажей – 1, высота 3,982 м, площадь застройки – 489,0 кв.м, материал наружных стен – монолитный железобетонный, ячеистобетонные блоки автоклавного твердения, далее «Строение 1»,

- Отдельно стоящая автостоянка (строение 2): 208,0 кв.м, объем – 722,6 куб.м, количество этажей – 1, высота 3,216 м, площадь застройки – 223,0 кв.м, материал наружных стен – монолитный железобетонный, ячеистобетонные блоки автоклавного твердения, далее «Строение 2»,

класс энергоэффективности В+, сейсмостойкости - до 6 баллов, по адресу: Ивановская область, город Иваново, на земельном участке с кадастровым номером 37:24:010144:732, площадью 3381 кв.м, именуемое в дальнейшем «Здание» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику долевого строительства в собственность следующий Объект долевого строительства:

* **\_\_\_комнатная квартира №\_\_\_, расположенная на \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже 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, коридора - \_\_\_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 **31.12.2024 года.**

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (является единым для всех участников долевого строительства Здания): **не позднее 31.03.2025 года**.Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном п.3.2 настоящего договора.

1.4. Гарантийный срок для объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объектов долевого строительства, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемых участнику долевого строительства объектов долевого строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объектов долевого строительства участнику 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 – **\_\_\_\_\_\_\_\_** **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_руб. \_\_ 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 «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года. Застройщик обязуется направить часть средств, полученных от реализации Объекта долевого строительства, на погашение задолженности по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 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**](mailto:escrow@sberbank.ru)**.**

Срок условного депонирования денежных средств -  не позднее 30.09.2025.

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу по квартире №\_\_\_ на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже** – не позднее пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

**Депонент**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**Депонируемая сумма**:

**квартира №\_\_ на \_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.**

2.4. Сроки оплаты денежных средств:

* **квартира №\_\_\_ на \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) этаже:**

- за счет собственных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.** в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

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. В течение двух месяцев по окончании строительства и ввода в эксплуатацию Здания, но **не позднее 31.03.2025 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 c разводкой и радиаторами индивидуальное от поквартирных газовых водонагревателей с установкой газового счетчика, согласно проекту,

- приобретение и установка стояков водопровода и канализации, счетчика воды, согласно проекту,

- вводный электрический щиток, этажный электросчетчик, 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 (Квартиры) не более чем на два кв. м

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

4.6. Перед пуском в работу газового котла Участник долевого строительства обязан заключить договор на поставку газа с ООО «Газпром межрегионгаз Иваново» и вызвать представителя Застройщика, при несоблюдении условий настоящего пункта 4.6, Застройщик не несет ответственность за вывод из строя газового оборудования и за герметичность системы отопления, а также за причинение ущерба третьим лицам, ремонт оборудования в указанном случае проводится специализированной организацией за счет Участника 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: