

**Договор № ____ – ПИ
участия в долевом строительстве**

г. Ишим

____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Лайм. Актив. Специализированный застройщик» (ООО «Лайм. Актив»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Вяткина Кирилла Александровича, действующего на основании Устава ООО «Лайм. Актив», с одной стороны, и

_____, код подразделения ____-____, СНИЛС _____, ИНН _____, зарегистрированное место жительства: _____, адрес электронной почты: _____@_____, телефон: _____), именуем___ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный Договором, своими и привлеченными силами построить объект: **«Многоквартирный жилой дом по ул. Аллейная, 13 в п. Плодопитомник» на земельном участке (кадастровый номер 72:10:1821001:1558)** (далее – Дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Дольщику объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. Договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену, и принять такой объект, при отсутствии обстоятельств, исключающих его использование по назначению.

1.2. Сведения о Доме:

1.2.1. Жилой многоквартирный дом (4 надземных этажа и 1 подземный этаж) общей площадью 3 182,12 квадратных метров.

1.2.2. Материал наружных стен, трехслойные: кирпич силикатный пустотелый; утеплитель – минераловатные плиты. Отделка фасадов – лицевой слой – кирпич силикатный с расшивкой швов;

1.2.3. Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные.

1.2.4. Класс энергоэффективности: (класс В).

1.2.4. Класс сейсмостойкости: город Ишим не включен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (Приложение А к СП 14.13330.2018. Свод правил. Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81* (утвержден Приказом Минстроя России от 24.05.2018 №309/пр в редакции от 19.09.2024).

1.3. Сведения об Объекте:

1.3.1. Условный номер: ____.

1.3.2. Назначение: жилое.

1.3.3. Расположение: на ____ этаже.

1.3.4. Общая площадь: ____ квадратных метров.

1.3.5. Количество комнат: ____.

1.3.6. Сведения о местоположении Объекта на этаже, о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, балконов, их расположение по отношению друг к другу, содержатся в Плане Объекта (приложение №1 к Договору).

1.3.7. Объект подлежит передаче Дольщику с установленной металлической входной дверью; оконными блоками из пластикового профиля с двухкамерным стеклопакетом (без установки подоконной доски и откосов); со штукатуркой стен помещений, в том числе санузла, цементно-песчаной стяжкой и обмазочной гидроизоляцией пола санузла; без устройства внутриквартирных сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, но с установленными внутриквартирными трубопроводами системы отопления, в том числе приборами отопления, общедомовыми стояками горячего и холодного водоснабжения с отдельными отводами от стояков под сантехнику и водоснабжение, с установкой на таких отводах отсекающих кранов и водомерных счетчиков; с общедомовым стояком канализации с отводом для подключения внутриквартирной сети; с точкой доступа к домофонной связи и к информационно-телекоммуникационная сети «Интернет».

Индивидуальный прибор учета потребления электрической энергии устанавливается в шкафу электрощитового оборудования, размещаемом в коридоре общего пользования этажа. От указанного шкафа до входа в внутриквартирный электрический щиток прокладывается линия подводящего электрического кабеля.

1.3.8. Застройщиком при строительстве Объекта производятся следующие виды работ:

Стены: обои под покраску, покраска интерьерной краской белого цвета.

Полы: устройство полов из кварцвинилового покрытия с пластиковым плинтусом по периметру.

Потолки: устройство натяжных потолков (цвет белый матовый), устройство закладных для люстр.

Оконные проемы: устройство откосов из ГКЛ с последующим шпатлеванием и покраской белого цвета; монтаж подоконников из ПВХ.

Дверные проемы: монтаж межкомнатных дверей с доборами и наличниками.

Электрика: разводка сетей электроснабжения и электроосвещения, установка розеток и выключателей; устройство питания для кондиционера.

Кондиционер: устройство дренажной системы, вывод под кондиционер.

1.3.9. Застройщиком при строительстве Объекта производятся следующие виды работ:

Санузел, постирочная:

Электрика: устройство минимум одной розетки и одного выключателя, разводка для устройства точечных светильников.

Стены: облицовка керамогранитом на всю высоту помещения.

Полы: укладка керамогранита.

Потолок: устройство натяжного потолка (цвет белый матовый), монтаж точечных светильников.

Сантехника: инсталляция, раковина с тумбой, акриловая ванна.

1.4. Дольщик представляет Застройщику заверения в том, что:

1.4.1. согласен на образование, включая последующее образование (раздел, объединение, перераспределение, выдел и иной способ, в результате которого изменяется площадь и расположение границ) земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, в том числе, расположенного под Домом;

1.4.2. согласен с передачей Застройщиком прав на земельный участок, указанный в пункте 1.1. Договора, и иными участками, образование которых предусмотрено пунктом 1.4.1. Договора, третьим лицам, в том числе, с передачей в залог и в аренду;

1.4.3. согласен с наличием обременений, установленных в отношении прав Застройщика на Дом и на земельный участок, указанный в пункте 1.1. Договора, в пользу ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893)¹;

1.4.4. Согласен на внесение Застройщиком, после заключения Договора, изменений материалов, элементов инженерных сетей, мест расположения и иных характеристик конструктивных элементов Дома, если такие изменения непосредственно не изменяют характеристики Объекта;

1.4.5. Отличие величин площадей комнат либо иных помещений Объекта, указанных в Договоре, в том, числе в Плате Объекта (проектная площадь), от величин площадей таких комнат либо иных помещений Объекта, установленных при постановке Объекта на кадастровый учет (фактическая площадь), не является нарушением прав Дольщика и основанием для расторжения Договора, а также основанием отказа для принятия Объекта в порядке, предусмотренном Договором, если фактическая площадь отличается от проектной площади не более, чем на пять процентов (далее – Предел погрешности);

1.4.6. Ознакомлен со сведениями о Застройщике, содержащимися, в том числе на сайте Застройщика и на сайте наш.дом.рф, по состоянию на дату, непосредственно предшествующую подписанию Договора, и принял решение о заключении настоящей сделки с учетом таких сведений.

1.4.7. Полноценно исследовал проектные характеристики Объекта и Дома, места их размещения, а также место расположение земельного участка, на котором подлежит строительству Дом и состояние территории, примыкающей к такому земельному участку, в том числе осуществил такое исследование непосредственно перед подписанием Договора, и принял решение о заключении Договора с учетом всех обстоятельств, имеющих значение для формирования своего понимания о том, что цена Договора соответствует стоимости Объекта, который Дольщик приобретает, после его принятия.

1.4.8. Договор не является для него кабальной сделкой, и подписывается при отсутствии обстоятельств, вынуждающих заключить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

1.5. Характеристики Объекта на момент его передачи Дольщику должны соответствовать условиям Договора, а также положениям национальных стандартов и сводам правил, исполнение которых обязательно. Положения национальных стандартов и сводов правил, исполнение которых осуществляется на добровольной основе, подлежат применению для оценки характеристик Объекта только в случае согласия Сторон Договора использовать конкретные такие положения (с указанием реквизитов документа и номера (пункта) положения) в качестве обязательных к исполнению.

2. Права и обязанности Застройщика

2.1. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию **не позднее первого квартала 2029 года** и после ввода его в эксплуатацию передать Объект Дольщику **не позднее третьего квартала 2029 года**.

2.2. Застройщик вправе передать Дольщику Объект досрочно.

2.3. Ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за отчетным, вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства Дома.

2.4. При уклонении Дольщика от принятия Объекта в срок или при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случая, когда качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств, вносимых Дольщиком для строительства Объекта (цена договора), составляет _____ рубль 00 копеек, НДС не облагается.

Цена договора подлежит соразмерному изменению, в случае превышения Предела погрешности, установленного на основании сведений кадастрового учета Объекта.

3.2.ⁱⁱ Дольщик обязуется уплатить цену Договора посредством внесения денежных средств на эскроу-счет, открываемый эскроу-агентом в рамках договора условного депонирования, заключаемого между эскроу-агентом, Застройщиком и Дольщиком для учета и блокирования денежных средств, поступивших эскроу-агенту от Дольщика, являющегося владельцем указанного счета, с целью уплаты таких денежных средств Застройщику, при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Законом о ДУ) и Договором, с учетом следующего:

По указанному договору условного депонирования:

- Дольщик именуется «Депонентом», Застройщик именуется «Бенефициаром», эскроу-агентом является 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

- Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

- Депонируемая сумма подлежит внесению Дольщиком на эскроу-счет в течение пяти рабочих дней, следующих за датой государственной регистрации Договора.

- Основанием перечисления Застройщику депонированной суммы является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в отношении Дома в соответствии с Законом о ДУ и сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома, или сведения о размещении, в соответствии с Законом о ДУ, в единой информационной системе жилищного строительства информации, указанной в настоящем абзаце;

- Основаниями прекращения условного депонирования денежных средств являются:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы;

- расторжение Договора по основаниям, предусмотренным законодательством;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Реквизиты счета Застройщика, на который подлежат зачислению депонированные денежные средства: расчетный счет _____ в Западно-Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк (ИНН 7707083893; КПП 720302020; корреспондентский счет 30101810800000000651; БИК 047102651).

4. Права и обязанности Дольщика

4.1. Дольщик, получивший сообщение от Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию и необходимости подписания передаточного акта, обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней, исчисляемых с даты получения указанного уведомления. Такое уведомление направляется Застройщиком в адрес электронной почты Дольщика, указанный в преамбуле Договора, в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью

лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, либо на усмотрение Застройщика направлено Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Дольщика, указанному в преамбуле Договора, или вручено Дольщику лично под расписку.

4.2. С даты подписания передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта, Дольщик обязан своевременно и полностью вносить плату за содержание Объекта, в том числе за потребленные коммунальные услуги.

4.3. В случае обнаружения Дольщиком характеристик Объекта, которое он счел недостатками, Дольщик обязан указать их в передаточном акте, представленном Застройщиком непосредственно перед началом приемки Объекта, подписать такой акт и передать представителю Застройщика.

4.4. В случае признания Застройщиком наличия недостатков Объекта, указанных Дольщиком в передаточном акте, Дольщик обязан в последний день срока, установленного для устранения недостатков, самостоятельно обратиться к Застройщику для повторного принятия Объекта.

4.5. Дольщик после получения передаточного акта самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.

4.6. Дольщик вправе уступить свои права по Договору в порядке, предусмотренном статьей 11 Законом о ДУ.

4.7. Дольщик не вправе изменять Объект, в том числе изменять материал конструктивных элементов и элементов инженерных сетей, а также их расположение.

4.8. Дольщик не вправе осуществлять работы, влекущие изменение фасада Дома, в том числе размещать внешние блоки кондиционеров и элементы инженерного оборудования, без согласования, предусмотренного законодательством.

4.9. В случае уступки права требования по Договору Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об этом, сообщить адрес электронной почты, номер телефона и адрес фактического проживания Правопреемника, с предоставлением копии прошедшего государственную регистрацию договора уступки права требования в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента такой регистрации. При невыполнении Дольщиком данной обязанности направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес первоначального Дольщика считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных Договором. Дольщик самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

5. Гарантии

5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, а также результата производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав Объекта элементов отделки, составляет три года и исчисляется с даты передачи Объекта Дольщику.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Доме.

5.3. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав Объекта элементов отделки, составляет один год и исчисляется с даты передачи Объекта Дольщику.

5.4. В случае обнаружения недостатков Объекта, недостатков технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, либо недостатков результата производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав Объекта элементов отделки, Дольщик обязан направить Застройщику уведомление о таких недостатках, требование об устранении недостатков в период, определенный Дольщиком, который не может быть менее 15 дней, документы, подтверждающие обоснованность и правомерность заявленных требований, а также сведения о времени и датах готовности Дольщика обеспечить доступ к участкам Объекта, имеющим заявленные недостатки, для их устранения.

5.5. Любые недостатки подлежат устранению Застройщиком. Дольщик вправе привлечь третьих лиц для устранения заявленных недостатков, если они не устранены Застройщиком в порядке, предусмотренном пунктом 5.4. договора.

Требование о возмещении расходов Дольщика на устранение заявленных недостатков, подлежит рассмотрению Застройщиком одновременно с документами, подтверждающими фактические расходы Дольщика на устранение таких недостатков, а также фактическое устранение недостатков.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения,

конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику инструкции по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Прочие условия

6.1. Споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, подлежат разрешению в досудебном порядке (путем направления претензии и переговоров), продолжительность которого составляет 30 дней, исчисляемых с даты, следующей за датой поступления претензии.

6.2. Претензии составляются в письменной форме и направляются регистрируемым почтовым отправлением либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

6.3. Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Дома, а также иными объектами, не входящими в состав общего имущества Дома.

6.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену Договора не включены.

6.5. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение трёх календарных дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

При этом, срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

6.6. В случае расторжения Договора по инициативе Дольщика, при отсутствии нарушений Застройщиком своих обязательств, Дольщик обязан уплатить Застройщику 10% (десять процентов) от цены договора, и не позднее истечения двух дней, исчисляемых с даты получения от Застройщика согласия на такое расторжение, предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт того, что Дольщик поручил эскроу-агенту перечислить Застройщику указанный платеж в день, следующий за датой регистрации расторжения Договора.

6.7. После заключения Договора, все, предшествующие его подписанию, письменные и устные соглашения, содержание переписки и переговоров, относящиеся к правоотношениям Сторон, согласованным Договором, не являются доказательствами, подтверждающими обстоятельства, связанные с установлением прав и обязательств Сторон, отличающихся от прав и обязательств, предусмотренных Договором, не могут быть использованы при толковании Договора, если их смысл отличается от смысла, вытекающего из условий Договора.

6.8. Договор заключен по инициативе Дольщика, принявшего решение о предоставлении своих персональных данных и предоставившего своё информированное сознательное согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе, в том числе с целью передачи своих персональных данных лицам, указанным в Договоре для исполнения обязательства Дольщика по оплате цены Договора.

Дольщик подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего Договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных».

Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка

Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. В случае изменения адреса или иных реквизитов Дольщика, указанных в Договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Дольщиком указанной обязанности корреспонденция, направленная по адресу, указанному в Договоре, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты Застройщика, связанные с оформлением, составлением и направлением документов и обусловленные несоблюдением Дольщиком обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику по его требованию.

6.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по Договору.

6.11. Договор составлен в 2-х подлинных экземплярах: по одному экземпляру для каждого участника Договора.

Приложение: 1. Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта.

7. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО «Лайм. Актив» (ОГРН 1257200006370; ИНН 7203591591; 625000, 625000, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Грибоедова, д. 3, оф. 4; email: info@lime.ru.com; расчетный счет 40702810067770000863 Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО «Сбербанк» (корреспондентский счет 30101810800000000651; БИК 047102651).

Генеральный директор

м.п.

К.А. Вяткин

Дольщик:

**«Многоквартирный жилой дом по ул. Аллейная, 13 в п. Плодопитомник» на земельном участке
(кадастровый номер 72:10:1821001:1558)**

ПЛАН __ ЭТАЖА

_____ квартира, условный номер: _____, общей площадью _____ кв.м.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Лайм. Актив. Специализированный
застройщик»

Дольщик:

Генеральный директор

_____ Вяткин К.А. _____

ⁱ указывается наименование и ИНН банка, осуществляющего проектное финансирование строительства Дома

ⁱⁱ пункт 3.2. подлежит изменению, зависящему от условий оплаты, а также с учетом условий соглашения (договора) между кредитной организацией (банком) и участником долевого строительства (дольщиком) в части порядка и срока оплаты договора участия в долевом строительстве, определения способа обеспечения исполнения обязательства дольщика по возврату кредитных средств и иных условий, обусловленных требованиями кредитной организации, выбранной дольщиком для получения кредита

например, формулировка направленная ПАО Сбербанк:

«Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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: 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

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