

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

город _____
 Республика Башкортостан

_____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемая в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации

- дата рождения:
- место рождения:
- идентификационный номер налогоплательщика:
- номер страхового свидетельства государственного пенсионного страхования:
- документ, удостоверяющий личность:
- зарегистрированный(ая) по адресу:

именуемый(-ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменения в некоторые законодательные акты РФ», а вместе либо по отдельности в тексте настоящего Договора именуемые «Стороны» либо «Сторона» соответственно, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Дом/Объект** – многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по адресу: _____ с техническими характеристиками, указанными в приложении №1 настоящего Договора, на земельном участке с кадастровым номером: _____, отведённом Некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан на праве безвозмездного пользования согласно Договору безвозмездного пользования земельным участком № _____ от «__» _____ 20__ г.

Вид	Назначение	Этажность	Количество квартир	Общая проектная площадь (с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами), кв. м.	Общая проектная площадь (без учета площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами), кв. м.	Жилая проектная площадь, кв. м.
<i>Многоквартирный</i>	<i>Жилое</i>	_____	_____	_____	_____	_____

<i>жилой дом</i>						
------------------	--	--	--	--	--	--

1.1.2. **Квартира** – объект долевого строительства, то есть жилое помещение с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома, и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строит.)	Количество во комнат	Общая проектная площадь (с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами), кв. м.	Общая проектная площадь (без учета площади лоджий и балконов с понижающим и коэффициентами), кв. м.	Жилая проектная площадь, кв. м.	Этаж	Подъезд
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

и которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в **долевою/совместную** собственность Участнику долевого строительства.

Стоимость одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами составляет _____ (_____) рублей.

Общая проектная площадь и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после проведения фактических обмеров Квартиры кадастровыми инженерами.

1.1.3. **Застройщик/Бенефициар** – Некоммерческая организация Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан, привлекающая денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства Дома на основании разрешения на строительство _____ от _____ г., выданного _____ и имеющая право на получение денежных средств, размещенных на Счете эскроу, при возникновении оснований, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.4. **Участник долевого строительства/Депонент** – физическое или юридическое лицо, вносящее денежные средства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи Банком (эскроу-агентом) таких средств Бенефициару в соответствии с договором Счета эскроу с целью получения в собственность по акту приема-передачи Квартиры в Доме, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

1.1.5. **Заемщик** – физическое лицо, заключившее с Банком Кредитный договор с целью долевого участия в строительстве Квартиры.

Вариант 1

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** - Публичное акционерное общество «БАНК УРАЛСИБ», юридический адрес: 119048, г. Москва, ул. Ефремова, д. 8, ИНН 0274062111, ОГРН 1020280000190, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №30 от 10.09.2015, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в долевою/совместную собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 2

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000), местонахождение: 190000, Город Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 29, к/с 30101810422023601968, ИНН 7702070139, БИК 43601968, осуществляющий выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в долевую/совместную собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 3

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №3349 от 12.08.2015), местонахождение: 119034, Город Москва, переулок Гагаринский, 3, к/с 30101810200000000111, ИНН 7725114488, БИК 044525111, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в долевую/совместную собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 4 АО «Газпромбанк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – «Газпромбанк» (акционерное общество) являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014), местонахождение: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 63, к/с 30101810200000000823, ИНН 7744001497, БИК 044525823, осуществляющий выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевую/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 5 АО «СМП Банк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество Банк «Северный морской путь», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 3368 от 16.12.2014), местонахождение: 115035, г. Москва, Садовническая ул., д. 71, стр. 11, К/с: 30101 810 5 45250000 503 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК: 044583503, ИНН 7750005482, осуществляющий выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевую/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 6 АО «Райффайзенбанк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество «Райффайзенбанк», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №3292 от 17.02.2015), местонахождение: 129090, Москва, ул. Троицкая, д.17, стр. 1, к/с 30101810200000000700, БИК: 044525700, ИНН 7744000302, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевую/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 7 ПАО Банк «ФК Открытие»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №2209 от 24.11.2014), местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, к/с 30101810300000000985, БИК: 044525985, ИНН 7706092528, осуществляющий выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевую/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 8 ПАО «МТС-Банк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Публичное акционерное общество «МТС-Банк», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №2268 от 17.12.2014), местонахождение: 115432, г. Москва, Андропова пр-т, д. 18, корп. 1, к/с 3010181060000000232 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК: 044525232, ИНН 7702045051, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 9 ПАО АКБ «Связь-Банк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Межрегиональный коммерческий банк развития связи и информатики (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1470 от 21.11.2014), местонахождение: 105066, г. Москва, ул. Новорязанская, д. 31/7, корп. 2, к/с 30101810900000000848 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК: 044525848, ИНН 7710301140, осуществляющий выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 10 ПАО «Совкомбанк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Публичное акционерное общество «Совкомбанк», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №963 от 05.12.2014), местонахождение: 156000, г. Кострома, пр. Текстильщиков, д. 46, к/с 30101810300000000743 в Отделении по Костромской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК: 043469743, ИНН 4401116480, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 11 АО Банк «ДОМ.РФ»

Кредитор/Банк/Залогодержатель – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от 01.06.2018 № 2312, находящееся по адресу: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10, основной государственный регистрационный номер 1037739527077, ИНН 7725038124/КПП 770401001, к/с 30101810345250000266 в Главном управлении Центрального Банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москвы, БИК 044525266), осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в долевою/совместную собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 12 АО «ЮниКредитБанк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество «ЮниКредит Банк», место нахождения: 119034, Москва, Пречистенская наб., д. 9, ОГРН 1027739082106, ИНН 7710030411, к/с 30101810300000000545 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525545, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1), осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 13 ПАО «Запсибкомбанк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Публичное акционерное общество «Западно-Сибирский коммерческий банк» (ПАО «Запсибкомбанк»), ОГРН 1028900001460, ИНН 7202021856, к/с 30101810271020000613 в Отделении Тюмень, местонахождение: 625000, г. Тюмень, ул. 8 Марта, 1, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита)

Участнику долевого строительства для целей приобретения в собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 14 АО «КБ ДельтаКредит»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество «Коммерческий банк ДельтаКредит» (место нахождения: 125009, Российская Федерация, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 4/7, стр. 2, ОГРН 1027739051988, ИНН 7705285534, к/с 3010181090000000110 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525110), осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 15 ПАО «Абсолют Банк»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерный коммерческий банк «Абсолют Банк» (публичное акционерное общество), находящийся по адресу: 127051, г. Москва, Цветной бульвар, д. 18, ИНН 7736046991, зарегистрированный Банком России 22 апреля 1993 года за № 2306 в г. Москве, Рег. № МРП 022.906 (Свидетельство, выданное МРП 12.05.1993 г., бланк серии ЛЗ № 003143), ОГРН 1027700024560 (Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ от 12.07.2002 г., бланк серии 77 № 007846651), осуществляющий выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 16 ПАО «Уральский банк реконструкции и развития»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Публичное акционерное общество «Уральский банк реконструкции и развития», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от 06.02.2015 №429, находящееся по адресу: 620014, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Сакко и Ванцетти, 67, основной государственный регистрационный номер 1026600000350, Корр. счет: 30101810900000000795 в Уральском ГУ Банка России, ИНН: 6608008004, БИК: 046577795, КПП: 667101001), осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 17 АО «АБ Россия»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ», в лице Уфимского филиала АБ «РОССИЯ», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия № 328, выдана Центральным банком Российской Федерации 01.09.2016 г.), место нахождения: 450008, Башкортостан Респ, г. Уфа, ул. Ленина, д.5/4, К/с 30101810480730000914 в Отделении-НБ Республики Башкортостан; ИНН 7831000122; БИК 048073914, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

Вариант 18 АО «АЛЬФА-БАНК»

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия № 1326, выдана Центральным банком Российской Федерации 16.01.2015 г.), место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, К/с 30101810200000000593 в Отделении-НБ Республики Башкортостан; ИНН 7728168971; БИК 044525593, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевою/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

1.1.6. **Кредитор/Банк/Залогодержатель** – Акционерное общество «Акционерный Банк «РОССИЯ», в лице Уфимского филиала АБ «РОССИЯ», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия № 328, выдана Центральным банком Российской Федерации 01.09.2016 г.), место нахождения:

450008, Башкортостан Респ, г. Уфа, ул. Ленина, д.5/4, К/с 30101810480730000914 в Отделении-НБ Республики Башкортостан; ИНН 7831000122; БИК 048073914, осуществляющее выдачу денежных средств (кредита) Участнику долевого строительства для целей приобретения в **долевую/совместную** собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

1.1.7. **Банк (эскроу-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», в лице Башкирского отделения №8598 ПАО Сбербанк, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015), местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, к/с 3010181040000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК: 044525225, ИНН 7707083893, адрес электронной почты: _____ .ru., номер телефона 8(495) 000-00-00, в котором открыты Счета эскроу.

1.1.8. **Акт приема-передачи Квартиры** – передаточный акт, составленный по одной из форм, определенных настоящим пунктом и, в зависимости от объема выполненных обязательств, свидетельствующий об исполнении Сторонами условий настоящего Договора:

Акт приема-передачи Квартиры в пользование – передаточный акт, свидетельствующий об исполнении Застройщиком договорного обязательства по передаче Квартиры и о неполном исполнении Участником долевого строительства договорного обязательства по уплате цены Договора, являющийся основанием для заключения договора с управляющей организацией или ресурсоснабжающими организациями;

Акт приема-передачи Квартиры в собственность – передаточный акт, свидетельствующий об исполнении Застройщиком и Участником долевого строительства всех обязательств по Договору и являющийся одним из оснований для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

1.1.9. **Счет эскроу** – специальный счет, на котором Банк (эскроу-агент) учитывает и блокирует денежные средства, полученные от Депонента в счет уплаты цены Договора, в целях передачи их Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Правовые основания к заключению Договора

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее –Федеральный закон №214-ФЗ).

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства наличие у Застройщика разрешения на строительство Дома, земельного участка на праве безвозмездного пользования для строительства Дома, а также то, что все иные необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что:

- информация, подлежащая раскрытию в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ размещена в единой информационной системе жилищного строительства в установленном порядке;

- Квартира, указанная в пункте 1.1.2 настоящего Договора не является предметом правопритязаний третьих лиц.

3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Ввод Дома в эксплуатацию в _____, срок передачи Квартиры в _____, но не позднее _____. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

3.3. Застройщик обязуется передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства - Квартиру с отделкой в состоянии, указанном в Приложении №1 к настоящему Договору и расположение которой соответствует Плану, отраженному в Приложении №2 к настоящему Договору. Порядок приема-передачи Квартиры определяется настоящим Договором.

3.4. Участник долевого строительства направляет на строительство Дома в порядке долевого участия собственные и кредитные денежные средства, предоставляемые согласно Кредитному договору № _____ от _____ (именуемый в дальнейшем Кредитный договор), заключенному в городе _____ Республики Башкортостан между _____, именуемый(е) в дальнейшем по настоящему договору Заемщик/Созаемщики, и Кредитором.

3.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

3.6. Настоящим Стороны договорились о том, что понятие «общая проектная площадь Квартиры» определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии и балкона с понижающими коэффициентами, что равнозначно термину общая приведенная площадь жилого помещения, установленного Федеральным законом №214-ФЗ. Указанное понятие используется только в настоящем Договоре в целях определения цены Договора и не равнозначно понятию «общая площадь жилого помещения», определенного Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора определяется стоимостью Квартиры, формируемой исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами и общей проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами равной _____ кв. м., что составляет: _____ (_____) рублей и рассчитана по следующей формуле:

$$P = P_n * S_n,$$

где:

P – цена договора (стоимость Квартиры), руб.;

P_n – стоимость 1 кв.м. общей проектной площади Квартиры с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами, руб.;

S_n - общая проектная площадь Квартиры с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами, кв.м.

4.2. Стоимость Квартиры включает в себя:

- компенсацию затрат Застройщика (в том числе ранее понесенных) на строительство Дома, а именно: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки,

геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями, землеустроительные работы, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и прочее, арендная плата, затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами, строительство сопутствующих объектов, строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работ и услуг по присоединению и подключению Дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Дома в эксплуатацию и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Дома, в том числе услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство, а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, займам предоставляемым Застройщику на строительство Дома;

- оплату услуг Застройщика. Разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства в целом по Дому, и суммой фактических затрат на строительство Дома определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги Застройщика.

4.3. Все денежные суммы, указанные в настоящем договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.4. При недостатке вложенных денежных средств на строительство Дома, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

4.5. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и с условиями настоящего Договора, и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения за услуги Застройщика.

4.6. Если общая площадь Квартиры с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами по результатам фактических обмеров кадастровыми инженерами окажется менее той, что указана в пунктах 1.1.2 и 4.1. настоящего Договора, более чем на 0,5 кв. м. Участник долевого строительства обязуется заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору об уменьшении цены договора исходя из стоимости 1 кв. м. в размере _____ (_____), указанной в абзаце 2 пункта 1.1.2 настоящего Договора.

Возврат излишне уплаченных денежных средств со Счета эскроу осуществляется Банком (эскроу-агентом) на текущий счет Участника долевого строительства, указанный в дополнительном соглашении к настоящему Договору. Если Банком (эскроу-агентом) денежные средства со Счета эскроу были перечислены на счет Застройщика, Застройщик обязуется осуществить возврат излишне уплаченных денежных средств на текущий счет Участника долевого строительства, указанный в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

Если общая площадь Квартиры с учетом площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами по результатам фактических обмеров кадастровыми инженерами окажется более той, что указана в пунктах 1.1.2 и 4.1. настоящего Договора, более чем на 0,5 кв. м. Участник долевого строительства обязуется заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору и осуществить доплату, исходя из стоимости 1 кв. м. в размере _____ (_____) согласно абзацу 2 пункта 1.1.2. настоящего Договора в течение 30 (Тридцати) дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения. Доплату денежных средств Участник долевого строительства осуществляет на Счет эскроу, указанный в дополнительном соглашении к настоящему Договору. Если Банком (эскроу-агентом) денежные средства со Счета эскроу были перечислены на счет Застройщика, Участник долевого строительства доплату денежных средств осуществляет на счет Застройщика, указанный в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4.7. В случае, указанном в абзаце 2 пункта 4.6. настоящего Договора, ответственность Застройщика за нарушение сроков передачи квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с абзацем 1 пункта 13.3. настоящего Договора, а также частью 2 статьи 6 Федерального закона №214-ФЗ, возникает не со срока передачи, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, а со дня, следующего за днем поступления доплаты за дополнительную общую площадь квартиры в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах Сторон настоящего Договора.

5. Кредитный источник долевого участия (финансирования) строительства Квартиры

5.1. Внесение Участником долевого строительства денежных средств, указанных в пункте 4.1 настоящего договора, производится последним как за счет собственных денежных средств, так и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком, согласно Кредитному договору, заключенному между Заемщиком/Созаемщиками и Банком, на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в пункте 1.1.2 настоящего Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства (именуемому по Кредитному договору – Заемщику/Созаемщикам) в размере _____ (_____) рублей для целей приобретения в долевую/совместную собственность Квартиры путем долевого участия в строительстве Квартиры, указанной в пункте 1.1.2. настоящего Договора со сроком возврата кредита _____ (_____) месяцев, считая с даты фактического предоставления кредита. Полные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

5.2. За пользование кредитом Заемщик/Созаемщики уплачивает(ют) Банку проценты из расчета годовой процентной ставки в размере:

- ___ (_____) процентов годовых;

- ___ (_____) процентов годовых – после выполнения Участником долевого строительства условий Банка, предусмотренных Кредитным договором и предоставления в Банк, подтверждающих надлежаще оформленных документов.

5.3. Все имущественные права (требования) по настоящему Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на _____ и могут быть заключены в будущем, состоящих в праве Участника долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный настоящим договором срок строительства Дома, определенного в пункте 1.1.1. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передачи в собственность Участника долевого строительства на основании акта приема-передачи Квартиры, определенной в пункте 1.1.2. настоящего договора и Приложениях №1 и №2 к нему, в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору в соответствии со статьями 5, 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Банка в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора и ипотеки, указанный залог действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

В случае, если органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не будет зарегистрирована указанная ипотека, в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору в течение 3-х рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязуется заложить имущественные права, принадлежащие ему по настоящему договору, путем заключения с Банком, как залогодержателем, соответствующего договора залога имущественных прав.

Стороны пришли к соглашению о том, что Предмет залога имущественных прав (требования) по настоящему Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены на _____ и могут быть заключены в будущем оцениваются в сумме _____ (_____) рублей.

В соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира, в обеспечение обязательств, принятых по

вышеуказанному Кредитному договору, находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки на Квартиру, указанную в пункте 1.1.2 настоящего Договора в Едином государственном реестре недвижимости. При этом Участник долевого строительства является Залогодателем. Залогодержателем по данному залогу является Банк как организация, предоставившая кредит на долевое участие в строительстве Квартиры, указанной в пункте 1.1.2 настоящего Договора.

5.4. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства) и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой, удостоверяются закладной, составляемой Заемщиком/Созаемщиками, Залогодателем(ями) и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства в части ипотеки Квартиры действуют до даты полного исполнения Заемщиком/Созаемщиками обеспеченных ипотекой денежных обязательств. В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства ипотека на Квартиру сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Заемщиком/Созаемщиками своих обязательств, возникших из Кредитного договора.

6. Порядок расчетов между Сторонами

6.1. Расчеты по настоящему договору производятся в следующем порядке:

6.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору Счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Банк (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 телефон: 8 800 707 00 70 доб. 60992851.

Депонент: _____.

Бенефициар: _____ - _____.

Депонируемая сумма (размер денежных средств, которые должны быть внесены на Счет эскроу): _____ (_____).

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 6.1.2. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: «__» _____ 20__ г.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору №____ об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от _____ 20__ г. (далее – Договор КЛ), заключенному Бенефициаром с Банком (эскроу-агентом), средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в

соответствии с п. 2.8. указанного Договора КЛ, до полного выполнения обязательств по Договору КЛ. После полного погашения задолженности по указанному Договору КЛ средства со Счета эскроу перечисляются на счет Застройщика.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:

ИНН

КПП

р/счет (указываются реквизиты залогового счета) _____

в _____

к/счет _____

БИК _____.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;

- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, и предоставления его в Банк (эскроу-агент), в следующем порядке:

6.1.2.1. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, не являющихся заемными/кредитными средствами путем зачисления на Счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте);

6.1.2.2. Денежная сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств по Кредитному договору № _____ от _____, заключенному между _____ и Банком в городе _____, на срок _____ путем безналичного перечисления на Счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте).

6.1.3. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на Счет эскроу.

6.1.4. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке (эскроу-агенте) Счет эскроу.

7. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства

7.1 Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства Застройщиком является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменения в некоторые законодательные акты РФ».

8. Права и обязанности Сторон

8.1. Застройщик обязуется:

8.1.1. Обеспечить выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома в соответствии с проектной документацией и ввести его в эксплуатацию в установленный настоящим Договором срок;

8.1.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру в установленном настоящим Договором порядке, срок и состоянии;

8.1.3. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;

8.1.4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства;

8.1.5. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством строительно-монтажных работ, выполняемых подрядными организациями;

8.1.6. Направить Участнику долевого строительства письменное уведомление о невозможности завершения строительства (создания) Дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока и предложение об изменении договора;

8.1.7. Уведомить Участника долевого строительства не менее чем за месяц до срока передачи Квартиры, определенного настоящим Договором, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и о готовности Квартиры к передаче в порядке установленном действующим законодательством, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства;

8.1.8. После сдачи Дома в эксплуатацию заключить с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом в порядке и на срок установленный пунктом 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации;

8.1.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту Участнику долевого строительства;

8.1.10. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию;

8.1.11. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию в соответствии с действующим законодательством;

8.1.12. Уведомить Банк (эскроу-агент) о наступлении предусмотренных подпунктами г), д), е) пункта 12.5. настоящего Договора основаниях для отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от настоящего Договора и разместить соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

8.2. Застройщик имеет право:

8.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию по согласованию с Банком (эскроу-агентом);

8.2.2. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства;

8.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации по согласованию с Банком (эскроу-агентом);

8.2.4. Досрочно исполнить свои обязательства по настоящему Договору, в том числе обязательство по передаче Квартиры;

8.2.5. Удерживать Квартиру от передачи ее в собственность Участнику долевого строительства в порядке статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации до полной оплаты стоимости Квартиры, установленной настоящим Договором (с учетом возможных дополнительных соглашений к настоящему Договору).

8.3. Участник долевого строительства обязуется:

8.3.1. Внести на Счет эскроу в счет участия в долевом строительстве Дома денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором;

8.3.2. После получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче прибыть на место и в срок, установленные соответствующим Уведомлением, для принятия Квартиры и

подписания акта приема-передачи в пользование (Акта приема-передачи в собственность) в соответствии с условиями настоящего Договора;

8.3.3. Принять Квартиру по Акту приема-передачи в пользование (Акту приема-передачи в собственность) либо сообщить Застройщику об отказе подписать акт приема-передачи и потребовать от Застройщика составления акта предусмотренного пунктом 9.6. настоящего Договора. Наличие выявленных в Квартире недостатков не препятствует Участнику долевого строительства принять Квартиру с указанием недостатков и зарегистрировать на нее в установленном законом порядке право собственности.

8.3.4. В течение 10 (десяти) рабочих дней с даты заключения Договора, влекущего возникновение ипотеки на Квартиру, а также залога прав требования, возникающих из данного договора в пользу Банка, совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а также для государственной регистрации всех изменений и дополнений к договору, в том числе оплатить расходы по государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему);

8.3.5. Предоставить Банку и Банку (эскроу-агенту) зарегистрированный в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, настоящий Договор в количестве одного подлинного экземпляра, а также иные документы в соответствии с условиями настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

8.3.6. В течение 60 (шестидесяти) календарных дней с даты приемки Квартиры по Акту приема-передачи в собственность за свой счет зарегистрировать право собственности на Квартиру или выдать Застройщику нотариально удостоверенную доверенность, предоставляющей Застройщику полномочия на совершение действий, направленных на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и передать свой экземпляр Акта приема-передачи в собственность Застройщику.

8.3.7. В течение 30 (тридцати) дней после регистрации права собственности на Квартиру подать в орган местного самоуправления по месту учета заявление о снятии с учета в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, в случае если Участник долевого строительства состоит на таком учете;

8.3.8. С момента получения Квартиры по акту приема-передачи в собственность и до истечения гарантийного срока не вносить какие-либо изменения и усовершенствования в планировку Квартиры, предусмотренную проектной документацией, лестничных клеток, общих коридоров, в том числе в части изменения разводки всех инженерных коммуникаций (отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации), перепланировку помещений, возведение внутренних перегородок, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, проведение работ, затрагивающих здание и его элементы, в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную, иные работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания, на лоджии и балконе демонтировать пожарные лестницы и закладывать/заваривать пожарные люки. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим жилищным законодательством, а Застройщик не несет ответственность за недостатки, связанные с гарантиями качества Квартиры. Переустройство и перепланировка Квартиры, влекущее ее конструктивное изменение и влияющее на изменение его стоимости в случае реализации, после получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Банком, при этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего Договора не входят и Участник долевого строительства несет их самостоятельно.

8.3.9. В случае изменений персональных данных, в том числе места фактического жительства, адреса регистрации по месту жительства либо контактных телефонов и адресов, в пятидневный срок сообщать об этом Застройщику в письменном виде, с указанием новых контактных данных;

8.3.10. После подписания Акта приема-передачи квартиры в пользование (акта приема-передачи в собственность) в десятидневный срок заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, договор с управляющей организацией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию Дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приема Квартиры по Акту приема-передачи в пользование (Акту приема-передачи в собственность);

8.3.11. Не отчуждать Квартиру и не осуществлять последующую ипотеку Квартиры без предварительного письменного согласия Кредитора;

8.3.12. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.4. Участник долевого строительства вправе:

8.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства;

8.4.2. Требовать от Застройщика передать Квартиру в установленный договором срок и в состоянии, соответствующем Приложению №1 к настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;

8.4.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

8.4.4. В случае отказа от исполнения договора или его расторжения в судебном порядке по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию, потребовать возврата денежных средств, перечисленных Застройщику Банком (эскроу-агентом), а также требовать уплаты процентов за пользование указанными денежными средствами в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора. При этом Застройщик обязан известить Банк и направить денежные средства, подлежащие возврату Участнику долевого строительства, в счет погашения обязательств по кредиту на основании требования Банка, направленного в адрес Застройщика.

8.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

9. Сдача-приемка Квартиры

9.1. Передача Застройщиком Квартиры и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются в порядке, установленном Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим Договором по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Квартиры. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры, являющаяся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартиры.

В случае осуществления Участником долевого строительства на дату приема-передачи Квартиры полной оплаты ее стоимости стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры в собственность, с момента подписания которого, стороны признаются исполнившими свои обязательства по приему-передаче и оплате Квартиры в полном объеме.

В случае отсутствия на дату приема-передачи полной оплаты стоимости Квартира передается Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в пользование, с момента подписания которого обязательство Застройщика по передаче Квартиры, а Участника долевого строительства - по приему Квартиры считаются исполненными.

Ключи от Квартиры Участник долевого строительства получает в управляющей организации после подписания Акта приема-передачи Квартиры и заключения договора с управляющей организацией.

9.2. Квартира передается Участнику долевого строительства не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в состоянии качества, которое соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

9.3. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.

9.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры направляет Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для уведомлений, указанном в реквизитах сторон настоящего Договора.

9.5. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика, предусмотренное пунктом 9.4 настоящего Договора обязан приступить к принятию Квартиры в срок, установленный Уведомлением или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.

9.6. В случае выявления в ходе приемки Квартиры недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

9.7. В течение 3 рабочих дней после устранения недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Квартиру, о чем Стороны подписывают Акт приема-передачи Квартиры.

9.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный пунктами 3.2., 9.5. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 9.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составляет односторонний акт о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи квартиры, указанного в пункте 3.2 настоящего Договора).

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Квартиры.

9.9. Меры, указанные в пункте 9.8 настоящего Договора, могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Уведомления в соответствии с пунктом 9.4. настоящего Договора либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

9.10. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

10. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру

10.1. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания): разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, и Акт приема-передачи в собственность.

10.2. При условии исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательства по уплате Цены Договора, и Застройщик и Участник долевого строительства подписывают Акт приема-передачи Квартиры в собственность.

10.3. В случае приемки Квартиры по Акту приема-передачи в пользование Акт приема-передачи Квартиры в собственность подписывается Сторонами в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня приемки Квартиры или полной уплаты Цены Договора в зависимости от того, какое из событий наступит последним.

10.4. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента государственной регистрации этого права в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

10.5. Регистрация права собственности на Квартиру, с обременением – ипотека в пользу Банка (Залогодержателя), а также совершение иных юридически значимых действий, необходимых для государственной регистрации права собственности производится за счет Участника долевого строительства.

11. Гарантия качества Квартиры

11.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства.

11.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, не эксплуатационного свойства, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, перечень которого представлен в Приложении №1 - Техническая характеристика Дома и Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры.

11.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа Квартиры 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 Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

12. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а именно передачи Квартиры Участнику долевого строительства и полного расчета между Сторонами.

Прекращение настоящего Договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в пункте 11.2 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в течение гарантийного срока.

12.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства принятых на себя обязательств в установленные настоящим Договором сроки, Застройщик вправе требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если Участником долевого строительства допущена просрочка внесения платежа в течение более чем на два месяца.

12.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

а) существенного нарушения требований к качеству Квартиры или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства и согласованный с Застройщиком разумный срок;

б) иных случаях, установленным федеральным законом.

12.5. Участник долевого строительства вправе расторгнуть договор в судебном порядке в случае:

а) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

б) существенного изменения проектной документации Дома, в состав которых входит Квартира, в том числе превышения допустимого изменения его общей площади;

в) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

г) наличия требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

д) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

е) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – Застройщика;

ж) иных случаях, установленных федеральным законом.

При намерении, основанном на требованиях закона, отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке Участник долевого строительства обязан не менее чем за 7 дней уведомить об этом Застройщика и Банк. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Денежные средства, причитающиеся Участнику долевого строительства вследствие одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора, направляются на счет Банка в соответствии с пунктом 12.6. настоящего Договора.

12.6. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат денежных средств со Счета эскроу осуществляется Банком (эскроу-агентом) на текущий счет Участника долевого строительства, указанный в соглашении о расторжении настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, если Банком (эскроу-агентом) денежные средства со Счета эскроу были перечислены на счет Застройщика, Застройщик обязуется осуществить возврат денежных средств на текущий счет Участника долевого строительства, указанный в соглашении о расторжении настоящего Договора.

12.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

13. Ответственность Сторон

13.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик вправе требовать уплаты неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При этом из сумм платежей, осуществляемых Участником долевого строительства, Застройщик вправе, в первую очередь, начислять и удерживать (во внесудебном порядке) сумму неустойки, подлежащую уплате, а остальная часть засчитывается в оплату Цены Договора.

13.3. При нарушении Застройщиком сроков передачи Квартиры, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России на день исполнения обязательства от Цены Договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

13.4. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств до момента государственной регистрации настоящего договора Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику в полном объеме возникшие у последнего в связи с этим убытки в виде штрафов со стороны контролирующих органов за привлечение Застройщиком денежных средств гражданина до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

13.5. В случае если Участник долевого строительства не исполнит или ненадлежащим образом исполнит обязательства, установленные пунктами 8.3.4., 8.3.5., 8.3.6. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек) рублей за каждый календарный день просрочки до срока фактического исполнения данных обязательств.

14. Обстоятельства непреодолимой силы

14.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

14.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие

выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

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

14.5. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

14.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в пунктах 14.1., 14.2. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

14.7. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по документам, выданным соответствующим уполномоченным органом.

15. Заключительные положения

15.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. Каждая из Сторон по настоящему Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации.

15.3. Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с согласия Застройщика лицу, включенному в список отдельных категорий граждан, установленных статьей 20.1 Закона Республики Башкортостан от 02.12.2005 №250-з "О регулировании жилищных отношений в Республике Башкортостан" с соблюдением принципа однократности приобретения.

15.4. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

15.5. Подписав настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Участником долевого строительства в рамках настоящего Договора информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения настоящего Договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);

- контроля за своевременным исполнением обязательств Участника долевого строительства;

- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Участником долевого строительства Застройщику.

Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую Застройщиком третьим лицам в целях реализации настоящего Договора.

15.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

15.7. Доведение информации до Участника долевого строительства осуществляется путем направления уведомления (сообщения) любым из следующих способов:

- путем рассылки смс-сообщений на номер мобильной связи, указанный в реквизитах Сторон настоящего Договора;

- электронным письмом на адрес электронной почты, указанный в реквизитах Сторон настоящего Договора, дублируется смс-сообщением;

- письменные сообщения путем почтовых отправлений (простое письмо, заказное письмо, заказное письмо с уведомлением о вручении) на указанный в реквизитах Сторон настоящего Договора «адрес для уведомлений»;

- вручаются под расписку адресату или уполномоченному им лицу;

- иными доступными способами.

Датой направления уведомления (сообщения) считается дата отправления смс-сообщения, дата, указанная на почтовом отправлении, дата отправки электронного письма, дата расписки соответственно.

Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, совершаемые в целях исполнения настоящего Договора, с которыми связаны гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для адресата правовые последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Датой доставки уведомления (сообщения) в зависимости от способа направления сообщения считается:

дата отправления смс-сообщения;

дата, указанная на уведомлении о вручении почтового отправления (при отправке с уведомлением о вручении),

пятый день с даты почтового отправления начиная со следующего дня (при отправке простого письма без уведомления о вручении);

дата направления электронного письма и дата направления дублирующего смс-сообщения;

дата, указанная в расписке о получении сообщения покупателем или его представителем

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

15.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

15.9. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

15.10. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд, при этом в соответствии со статьей 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации устанавливается договорная подсудность таких споров по месту нахождения ответчика.

15.11. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

15.12. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

15.13. Настоящий Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, три экземпляра для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика и один для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

Приложения:

Приложение № 1 Техническая характеристика Дома и Квартиры.

Приложение № 2 План Квартиры.

16. Адреса и реквизиты Сторон

Участник долевого строительства

Застройщик

ИНН:

Номер страхового свидетельства
государственного пенсионного страхования

Документ, удостоверяющий личность:

Паспорт гражданина РФ:

Адрес для уведомлений:

e-mail

Мобильный тел.:

_____ / /

М. П.