Договор участия в долевом строительстве №

г. Белгород « » 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Респект», (зарегистрированное в едином государственном реестре юридических лиц 17.02.2014 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) № 1143123002747, ИНН 3123339014, находящееся по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, г. Белгород, пр.Белгородский, 114В, пом.55), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Ермоленко Руслана Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации « » года рождения, действующий(ая) от собственного имени на основании паспорта серии № выдан « » , код подразделения , зарегистрирован(ый)ая по адресу: , , именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности — «Сторона», руководствуясь 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», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом (далее — «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного Объекта недвижимости передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 Договора, а Участник обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. **Дом** - многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Объектом недвижимости является многоквартирный жилой дом (поз.3) с нежилыми помещениями и подземной одноуровневой автостоянкой в осях А-С, 1-16, III-й этап строительства строящийся на земельном участке, принадлежащем Застройщику на основании права собственности (кадастровый номер: 31:16:0116014:43, общая площадь участка 16330,00 кв.м.) с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: г. Белгород, ул.Н.Островского, 29 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

вид	Многоквартирный жилой дом
назначение	жилое
этажность	10
Общая площадь	6588,62 кв.м.
Материал наружных стен	Керамзитобетонные блоки с утеплением и устройством навесного вентилируемого фасада
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В+
Класс сейсмостойкости	5

1.3. **Квартира** (объект долевого строительства) — жилое помещение в Доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию (далее также **разрешения на ввод Дома в эксплуатацию**), и входящее в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Объектом долевого строительства является жилое помещение, - комнатная квартира **общей проектной площадью кв.м.** (с лоджией), расположенная в Объекте недвижимости, указанном в п.1.2. настоящего Договора на этаже, **№** .

1.4. Индивидуальные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Характеристике Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.5. Застройщик гарантирует, что указанный п. 1.2. настоящего Договора земельный участок принадлежит Застройщику на основании права собственности от 24.12.2019г. (кадастровый номер: 31:16:0116014:43, общая площадь участка 1633,00 кв.м.), о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 31:16:0116014:43-31/001/2019-41., зарегистрировано обременение на основании договора ипотеки № 60020002/И-1 от 11.03.2020г. в пользу ПАО «Сбербанк России», запись регистрации № 31:16:0116014:43-31/001/2020-42 от 19.03.2020г.

1.6. Застройщик гарантирует, что действует на основании Разрешения на строительство № RU31-301000-030-2019 от 22.07.2019г., выданного Департаментом строительства и архитектуры администрации города Белгорода.

1.7. Проектная декларация, включая дополнения и изменения к ней содержит информацию о Застройщике и проекте строительства и размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте:https://наш.дом.рф.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Объекта недвижимости и ввести его в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ, с учетом норм продолжительности строительства. Срок завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию предварительно запланирован на **IV квартал 2021 года**. В течение шести месяцев с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства.

2.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению - строительство Объекта недвижимости, указанного в п.1.2 настоящего Договора.

2.1.3. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику Объект долевого строительства в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

2.1.3.1. Отопление: установка радиаторов и индивидуальных приборов учета тепловой энергии

2.1.3.2. Электричество: разводка по квартире с установкой розеток, выключателей, Патронов в кухне и санузле;

2.1.3.3. Монтаж стояков водоснабжения и канализации с установкой приборов учета;

2.1.3.4. Окна из ПВХ профилей, лоджия остеклена;

2.1.3.5. Полы: стяжка жилых комнат, кухни, санузла и коридора;

2.1.3.6. Входная дверь: металлическая;

2.1.3.7. Стены: из керамзитобетонных блоков- оштукатуренные, монолитные – без отделки;

2.1.3.8. Потолок: монолитное железобетонное перекрытие без отделки;

2.1.3.9. Установка индивидуальных приборов учёта электроэнергии, водоснабжения и тепловой энергии.

2.1.4. Остальные отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.1.5. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать полученное разрешение на ввод Объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектности до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.

2.1.7. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.1.8. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.

2.1.9. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Квартиры. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику.

2.1.10. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

2.1.11. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

2.1.12. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п.2.1.1. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

2.1.12.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

2.1.12.2. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий Договора;

2.1.12.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

2.2. Участник обязуется:

2.2.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора в размере – _____,00 (_____) рублей 00 копеек осуществляется в следующем порядке:

- сумма в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк) в течение 3 дней с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области;

- сумма в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк), в срок до _____;

- сумма в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк), в срок до _____;
- сумма в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк), в срок до _____;
- сумма в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк), в срок до _____.

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:
ПАО Сбербанк
Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва
Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19
Наименование операционного подразделения ПАО Сбербанк: Белгородское отделение №8592
Местонахождение операционного подразделения ПАО Сбербанк: Почтовый адрес: 308000, г. Белгород, Гражданский проспект, 52, тел. (800)5555777
Реквизиты: Банк получателя: БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО СБЕРБАНК
Место нахождение Банка получателя: 308000, г. Белгород, Гражданский пр-т, 52
Реквизиты: ИНН 7707083893, КПП 312302001, ОГРН 1027700132195, ОКПО 09803404, БИК 041403633, к/с 30101810100000000633 в ОТДЕЛЕНИЕ БЕЛГОРОД
тел. 8 (800) 555 5 777
эл. почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Обязанность Участником по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.2.2. Производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленном в разделе 2 настоящего Договора.

2.2.3. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о получении Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к принятию Объекта долевого строительства и подписать Акт приема-передачи.

2.2.4 Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, при этом все расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию права собственности лежат на Участнике.

2.2.5. В случае передачи Объекта долевого строительства в пользование до регистрации права собственности на нее и до подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Дома, а так же сами работы осуществляются за счет Участника.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

2.2.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

2.2.7. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

2.2.8. В случае возникновения аварий внутренних, тепло-, электро-, и других сетей по вине Участника, принимать все необходимые меры к устранению ущерба последствий за свой счет.

2.2.9. Производить оплату всех расходов по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, по предъявлении соответствующих счетов после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.2.10. В случае получении в порядке, предусмотренном п.2.3.2. Договора, требования Застройщика о предоставлении согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, и/или подписание дополнительного соглашения к Договору в связи с изменениями характеристик земельного участка на котором расположен Объект недвижимости, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика и/или совершить все действия, необходимые для подписания и государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

2.2.11. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

2.2.12. С момента подписания акта приема-передачи на объект долевого строительства Участник несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Участника в Квартиру.

2.2.13. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 1 настоящего Договора.

2.2.14. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления с проектной документацией по строительству жилого дома.

2.2.15. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу.

Участник обязан в течение одного рабочего дня с момента получения от Застройщика номера договора счета эскроу подписать договор счета эскроу.

Участник вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации.

2.2.16. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30.06.2022 г.

2.2.17. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с 40702810407000014554, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные

Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2.2.18. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

2.2.19. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.2.17 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Объекта недвижимости сделки с третьими лицами, а также осуществлять поиск других участников и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в пределах, не затрагивающих долю Участника.

2.3.2. Являясь лицом, осуществляющим комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства, на основании п.5 ст.11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, без согласования с Участником образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Участник подтверждает, что в отношении земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади) в соответствии с Проектом межевания земельного участка общей площадью 1633,00 кв.м (кадастровый номер: 31:16:0116014:43) (далее по тексту Договора — Проект межевания), утвержденного Застройщиком и собственником земельного участка, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения права аренды и/или залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Участник выражает свое согласие на прекращение права залога, предусмотренного ст.ст.13-15 Федерального закона

Российской Федерации 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», в отношении вновь образованных на основании утвержденного Проекта межевания земельных участков и сохранение залога как обременения только на земельный участок занятый указанным в п.1.2. Договора Объектом недвижимости, в котором расположен Объект долевого строительства.

2.3.3. С заключением договора Участник долевого строительства отказывается от своей доли в наружных сетях, трансформаторных подстанциях, повысительных насосных, центральных тепловых пунктах и др. объектах внешней инженерной инфраструктуры, выполненных за счет всех участников долевого строительства вышеуказанного Объекта и передает право Застройщику распоряжаться ими.

2.3.4. Внести в Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

2.3.5. По истечении 10 рабочих дней с даты окончания срока, предусмотренного п.2.2.2. Договора, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства) в случае одновременного наступления следующих обстоятельств:

- уклонение Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.2.2. Договора, а именно не подписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Федерального Закона 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» в предусмотренных Договором срок или отказ от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации);
- отсутствия у Застройщика сведений о получении Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Участник вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств, в рамках соблюдения законодательства о коммерческой тайне.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора на момент его заключения составляет **( ) рублей, НДС не облагается на основании п.п.22 п.3 ст.149 НК РФ.**

3.2. Оплата цены настоящего Договора, указанной в п.3.1., осуществляется Участником путем единовременного внесения платежа либо равными платежами, согласно условий п.п.2.2.1 на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договорам счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару).

3.3. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешения на ввод в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих

государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав жилого дома, указанного в предмете настоящего Договора либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретенного Участником, уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

3.4.1. Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора. При этом, Стороны признают, что фактическая площадь квартиры, передаваемой Участнику может отличатся от проектной расчетной площади, указанной в пункте 1.3. настоящего Договора и не считается существенным изменением в пределах 1 кв.м. как в большую, так и в меньшую сторону.

3.4.2. Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

3.4.2.1. если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади на величину менее 1 кв.м. включительно, то Застройщик не компенсирует Участнику данную разницу;

3.4.2.2. если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади на величину более 1 кв.м. включительно, то Участник компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4. Качество и гарантии

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

4.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

4.3.1.безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

4.3.2.соразмерного уменьшения цены Договора;

4.3.3.возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры и (или) Объекта, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передачи объекта долевого строительства.

4.6. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками Объекта долевого строительства при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

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

4.9. Застройщик обязуется устранить все недостатки в разумный срок, с момента подписания Акта о выявленных недостатках. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 90 (девяносто) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

4.10. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Квартиры;
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Квартиры. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры;
- предъявления претензии Участника о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Акте приема-передачи на Квартиру (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

5. Уступка прав требований

5.1. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после оплаты им полностью цены Договора с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ:

- при этом уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта Дольщику;
- уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Дольщик обязан предоставить в адрес Застройщика в течение 3 дней после государственной регистрации один экземпляр, зарегистрированного договора уступки права требования. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Дольщиком, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика;
- стороны договорились, что уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

6. Государственная регистрация договора и права собственности

6.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.3. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника на Объект долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

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

7. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ штрафные санкции.

7.2. При наступлении обязательств непреодолимой силы, препятствующей полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы признаются пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, решений органов государственной власти или органов местного самоуправления, решений Администрации Белгородской области, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, неисполнение обязательств контрагентами, являющимися единственными поставщиками товаров и услуг на рынке Белгородской области, препятствующее исполнению обязательств Застройщиком по настоящему Договору. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. В случае если обстоятельства, указанные в п.8.2. настоящего Договора могут привести к невозможности завершения строительства Объекта недвижимости в срок, предусмотренный в п.2.1.1. настоящего Договора, Стороны заключают Дополнительное соглашение о продлении сроков строительства.

7.4. Все споры, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, решаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения истца, по установленному законодательством Российской Федерации порядку.

8. Срок действия и порядок изменения, расторжения договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью договора. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

8.3. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

8.4. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

8.5. Настоящий Договор составлен в четырех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр передается для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, второй и третий экземпляры находятся у Застройщика, четвертый – у Участника.

8.6. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1- План расположения Объекта на 1 листе.

9. Прочие условия

9.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

9.2. В случае смерти Участника его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к его наследникам.

9.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на получение рекламно-информационных рассылок посредством интернет и СМС-сервисов (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика; получения уведомления о корректировке сроков строительства; получения Уведомления о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче и др.), в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».

9.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у нее отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, подтверждает, что не находится в стадии банкротства, а также у него отсутствуют предстоящего банкротства. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

9.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.7. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего договора.

10. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:
ООО « Специализированный застройщик «Респект »
308017, г. Белгород, пр.Белгородский, 114В, пом.55
Тел.:(4722) 32-15-30

Участник:
Ф.И.О. , года рождения, паспорт гражданина РФ , выдан , код подразделения: ,
зарегистрированный по адресу:
Адрес электронной почты:

ОГРН 1143123002747
ИНН 3123339014 КПП 312301001
Р/с 40702810407000014554
в отделении № 8592 ПАО «Сбербанк России»
г. Белгород
К/с 30101810100000000633
БИК: 041403633

Директор

_____ ***/ Р.А.Ермоленко /***

« » 20 года

Номер телефона:
(мобильный)

_____

« » 20 года

Приложение № 1 к Договору № от . .2020 г.

Месторасположение Объекта на плане обозначено темным цветом.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ***Участник:***

Директор

_____ / Р.А.Ермоленко / _____ / /

« » 20 года « » 20 года