

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Екатеринбург

_____ «_____» 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЕГСК-Недвижимость», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **директора Широченко Александра Петровича**, действующего на основании Решения № 1 от 03.07.2018, Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или сокращенно – «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить следующий объект недвижимости: **«1-секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями на 1-2 этажах (№ 4 по ПЗУ) – 2 этап строительства» по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, бульвар Петра Кожемяко**, на земельном участке площадью 2 123 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0000000:102854, имеющем местоположение Свердловская область, г Екатеринбург, бульвар Петра Кожемяко, далее по тексту – Жилой дом, и передать Участнику объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять согласованный настоящим договором объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, является: указанная ниже Квартира в Жилом доме, а также доля в общем имуществе, входящем в состав указанного Жилого дома, строящемся также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, далее по тексту – Объект долевого строительства. Вместе с Объектом долевого строительства подлежит также передаче и доля в общем имуществе, входящем в состав указанного Жилого дома.

Стороны согласовали, что по настоящему договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи следующее жилое помещение (квартира): _____ ком. квартира № _____ (строительный) в Жилом доме, расположенная на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м. и общей приведенной площадью – _____ кв.м., далее по тексту – Квартира.

Расположение Квартиры на этаже и ее проектная планировка определены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Стороны договорились, что Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства с уровнем выполненных отделочных работ, указанных в Приложении № 2 к настоящему договору.

Указанный в настоящем пункте договора адрес Жилого дома является строительным адресом дома. После завершения строительства Жилому дому будет присвоен милицейский адрес, то же касается номера Квартиры.

1.2. Стороны согласовали, что общая площадь Квартиры, указанная в п. 1.1. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, а также площади, при их наличии, балконов, лоджий, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Жилого дома, как в большую, так и в меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений, а также балконов, лоджий) определяются согласно замерам Органа технической инвентаризации.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 66302000-1491-2019 от 04.04.2019.

1.3.2. Земельный участок с кадастровым номером 66:41:0000000:102854, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 12.11.2018, о чем свидетельствует запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество номер записи 66:41:0000000:102854-66/001/2018-6 от 29.11.2018.

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в соответствии с требованиями действующего законодательства на сайте <https://наш.дом.рф>

1.4. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и требованиями действующего на территории Российской Федерации законодательства.

1.5. Стороны допускают возможность корректировки Застройщиком проектно-сметной документации, не затрагивающей конструктивных элементов Квартиры, без уведомления Участника долевого строительства. В случае, если корректировка проектно-сметной документации затрагивает конструктивные элементы Квартиры (перенос несущих стен, установка дополнительных перегородок,

дверных и/или оконных проемов, изменение количества помещений в Квартире), Застройщик обязуется известить Участника долевого строительства письменно, при этом сторонами заключается дополнительное соглашение к договору об изменении технических характеристик Квартиры.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечивается следующим: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

1.7. Строительство, реконструкция объектов социальной инфраструктуры и (или) уплата процентов и основной суммы долга по целевым кредитам на их строительство, реконструкцию за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору – не ведется.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

2.1.1. Участник долевого строительства обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

2.1.2. Стороны признают, что принимая Квартиру по акту приема-передачи, Участник долевого строительства получает Квартиру во владение и пользование, а также доступ к потреблению коммунальных услуг.

2.1.3. Путем подписания договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на регистрацию договора силами Застройщика в органах, осуществляющих государственную регистрации прав на недвижимое имущество. В связи с чем, Участник долевого строительства обязуется в течение пяти дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику:

- нотариально оформленную доверенность на право совершения от имени Участника долевого строительства действий, направленных на государственную регистрацию Договора.

- нотариальное согласие супруга(и) на заключение Договора, в случае если Участник долевого строительства на момент заключения настоящего договора состоит в зарегистрированном браке;

- иные необходимые документы.

Если в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, Участником долевого строительства не будут предприняты действия по регистрации Договора, в том числе действия, указанные выше в настоящем пункте, Договор считается не заключенным, и все соглашения сторон, достигнутые до его подписания теряют силу. При этом данное условие Договора не требует государственной регистрации и вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

2.1.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору, в случае неполной оплаты цены договора, допускается только с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика.

2.1.5. Участник долевого строительства обязан своевременно, т.е. в пятнадцатидневный срок уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 10 настоящего Договора, в том числе изменений фамилии, места жительства, замене паспорта.

2.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

2.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов, в связи с заключением Договора или в ходе его исполнения, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

2.1.8. Участник долевого строительства вправе интересоваться ходом строительства Жилого дома.

2.1.9. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.

2.1.10. Участник долевого строительства обязуется принять от Застройщика указанную в п. 1.1. Договора Квартиру. Порядок передачи состоит в следующем:

А) Застройщик письменно, не менее, чем за 30 дней до наступления срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, путем направления заказного письма с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и готовности исполнить Застройщиком свои обязательства по передаче Квартиры; данное уведомление означает необходимость Участнику долевого строительства осмотреть Квартиру с подписанием Акта осмотра для подписания Акта приема-передачи Квартиры. По усмотрению Застройщика данное уведомление может быть также вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Б) Участник долевого строительства в период с пятнадцатого календарного дня по тридцатый календарный день с момента получения уведомления Застройщика, указанного в подпункте А)

настоящего пункта (если иной период не будет указан в уведомлении) обязан осуществить осмотр Квартиры, что фиксируется в Акте осмотра, который составляется с участием представителя Застройщика. При отсутствии у Участника долевого строительства замечаний он подписывает Акт осмотра. При наличии у Участника долевого строительства замечаний, стороны фиксируют данные замечания в акте с указанием срока для их устранения и срока повторного осмотра Участником долевого строительства Квартиры. После исправления указанных замечаний или осуществления других действий сторон, направленных на устранение замечаний, стороны фиксируют в акте осмотра (с указанием даты) факт осмотра Участником долевого строительства Квартиры и снятия всех замечаний. Акт осмотра не является передаточным актом.

В) После подписания Акта осмотра Участник и Застройщик в офисе Застройщика подписывают Акт приема-передачи Квартиры. При этом Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приемки Квартиры в случае подписания им Акта осмотра.

Г) Неявка Участника долевого строительства в срок, указанный в подпункте Б) настоящего пункта, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный сторонами в Акте осмотра) и/или неподписание Участником акта приема-передачи Квартиры считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства.

Стороны установили, что наличие незначительных недостатков объекта долевого строительства: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков, не может служить основанием для правомерного отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Отказ Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется Застройщиком путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом Застройщик вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении технического осмотра и знакомиться с его результатами.

2.1.11. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Жилого дома в целом и его соответствия Проекту и иным нормам и правилам, действующим на территории Российской Федерации.

2.1.12. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на Земельном участке Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлены и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ дают согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения Жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации многоквартирного жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит на строительство иных очередей/объектов недвижимости.

2.1.13. Участник долевого строительства путем подписания Договора выражает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, построенных Застройщиком за счет средств Участников долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

2.1.14. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.1.15. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей долевой собственности не возникает на объекты производственного назначения, офисные помещения, объекты жилого и нежилого фонда, отдельно стоящие и встроенные здания и сооружения, создаваемые за счет собственных средств Застройщика или в иных случаях, предусмотренных законодательством.

2.1.16. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков Участник долевого строительства вправе в соответствии с п.2 ст.7 Закона № 214-ФЗ потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора Сторонами в качестве разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного обращения Участника долевого строительства.

Под препятствующими использованию объекта долевого строительства по назначению Стороны понимают недостатки, оцениваемые в качестве таковых в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

При наличии недостатков требующих проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и иные технически сложных работ, либо работ, требующих дополнительных проектных решений или экспертных заключений – устанавливается разумный срок устранения 2 (два) месяца.

Указанные сроки могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае Участнику долевого строительства будет дополнительно направлено уведомление.

2.1.17. Устранение недостатков производится Застройщиком по требованию Участника долевого строительства в рамках гарантийных обязательств. Гарантия на соответствующие элементы Объекта долевого участия не распространяется на повреждения, возникшие в результате несоблюдения правил эксплуатации и инструкций по техническому обслуживанию, нарушения сохранности пломб, самостоятельного ремонта или изменения внутреннего устройства, перепланировки, а также воздействия третьих лиц.

2.1.18. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования передается Застройщиком при передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.2. Права и обязанности Застройщика:

2.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, иными нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации, а также обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.2. Застройщик обязан предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства Жилого дома.

2.2.3. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по акту приема-передачи в порядке, указанном в п. 2.1.10. настоящего Договора.

2.2.4. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи в сроки, указанные в настоящем договоре. При этом стороны договора согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

2.2.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства), составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Гарантийный срок на все виды отделки Объекта долевого строительства, составляет 2 (два) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Жилом доме.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если 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 его ненадлежащего ремонта,

проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, в том числе вследствие обстоятельств, указанных в п. 2.1.17 настоящего Договора.

2.2.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.2.7. Застройщик обязан в течение трех месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, сформировать и представить в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области, пакет документов («общую папку»), содержащий документацию, необходимую для оформления Участником долевого строительства права собственности на переданную ему Квартиру.

2.2.8. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Участником долевого строительства всех необходимых документов, указанных в п. 2.1.3. настоящего Договора, подать от своего имени и от имени Участника долевого строительства документы на регистрацию Договора в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области.

2.2.9. Застройщик обязуется выполнить все функции Заказчика-Застройщика по строительству Жилого дома, путем выполнения всех необходимых действий, связанных с освоением земельного участка и осуществление строительства Жилого дома, в том числе: выполнение проектно-исследовательских работ; разработка и согласование с компетентными органами и выполнение технических условий, выданных эксплуатирующими организациями; привлечение, при необходимости, для строительства Жилого дома заемных/кредитных средств, заключение, при необходимости, агентских договоров по привлечению инвесторов (дольщиков) в строительство Жилого дома; выполнение строительно-монтажных работ по строительству Жилого дома, как собственными силами, так и с привлечением подрядчиков; осуществление, при необходимости, мероприятий по сносу зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, на котором осуществляется строительство, и отселению граждан из жилых домов, подлежащих сносу; строительство инженерной инфраструктуры, а также совершения всех иных действий, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

2.2.10. Застройщик вправе в любое время, без согласования с Участником долевого строительства, передать все свои права и обязанности или часть своих прав и обязанностей на земельный участок, согласно документам-основаниям определенным в п. 1.3.2 Договора, третьим лицам.

2.2.11. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу (в случаях, предусмотренных действующим законодательством), блокирование, уничтожение. Застройщик вправе обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства посредством включения его в списки и внесения в электронные базы данных Застройщика. Персональные данные Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования Участника долевого строительства в том числе о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства Договора на весь срок его действия без оформления дополнительных документов.

3. Передача Объекта долевого строительства

3.1. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Квартиры по акту приема-передачи – **не позднее 4 квартала 2021 г.**

3.2. Стороны договорились, что Объект долевого строительства может быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства досрочно, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.3. Долю в общем имуществе, входящем в состав Жилого дома, Участник долевого строительства получает с момента подписания акта приемки-передачи Квартиры, оформление отдельного акта не требуется.

3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права, в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства самостоятельно за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру.

4. Передача прав

4.1. В случае передачи Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору, либо совершение действий, в результате которых возможно возникновение в дальнейшем правопреемство, Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении и получить согласие Застройщика на совершение данных действий.

4.2. Оформление сделки по передаче прав и обязанностей по настоящему Договору (подготовка проекта договора) осуществляется Застройщиком на основании отдельно заключенного договора с

Участником долевого строительства и произведенной Участником долевого строительства оплаты по такому договору.

4.3. Соглашение о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Свердловской области и вступает в силу с момента такой регистрации. Расходы по регистрации берет на себя Участник долевого строительства.

4.4. В том случае, если Участник долевого строительства совершит юридические действия по передаче прав и обязанностей самостоятельно, без соблюдения условий настоящего Договора, Застройщик вправе отказать в признании правопреемства.

5. Цена договора и порядок оплаты

5.1. Стороны договорились, что цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору), далее по тексту – Цена долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.2.1. 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 телефона: 8-800-200-86-03.

Участник долевого строительства (Депонент);

Застройщик (Бенефициар).

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 15.10.2021 (Согласно требованиям ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»), срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы/сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей – не позднее _____ (_____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей – не позднее _____ (_____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), далее именуемым Банк.

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ (_____) рублей на срок _____ лет.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим

законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

5.3. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы, предусмотренной п. 5.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве, на счет эскроу: - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Сумма, предусмотренная п. 5.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве, вносится Депонентом в полном объеме в срок - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае если к моменту наступления даты платежа настоящий Договор не вступил в силу согласно п. 7.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется произвести оплату в ближайший день с момента государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. Все расчеты по настоящему Договору производятся в российских рублях.

5.5. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. При нарушении Участником долевого строительства сроков, указанных в разделе 5 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, Застройщик вправе предъявить требование о расторжении настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 2.1.9 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает стоимость восстановительных работ и уплачивает штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования. При этом согласие Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

6.4. Участник долевого строительства, в случае нарушения сроков, указанных в п. 2.1.10 настоящего Договора, уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены долевого строительства, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.5. Застройщик несет ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

6.6. Все начисленные застройщиком по настоящему договору штрафы и пени должны быть оплачены Участником долевого строительства до получения Квартиры по Акту приема-передачи.

7. Действие и расторжение договора

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

7.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении договора.

7.4. В случае одностороннего отказа с одной из Сторон от исполнения настоящего Договора – Договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора другой Стороне. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, на счет Банк получателя Сбербанк России г. _____, ул. _____, д. _____, по следующим реквизитам: р/с _____, к/с _____ ИНН _____ Банка России, БИК _____ с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения _____ обязательств по Кредитному договору от _____.»

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

8.2. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, по вине третьих лиц (связанной с подключением дома к городским инженерным сетям и их передачи на баланс соответствующих организаций), Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии выполнения всех остальных обязательств в рамках Договора до устранения обстоятельств, ставших причиной задержки.

9. Заключительные положения

9.1 Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой стороны настоящего Договора.

9.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться сторонами, прежде всего путем переговоров. В случае если договоренность при этом не будет достигнута, стороны должны обращаться для их урегулирования к судебным органам в порядке, установленном действующим законодательством, по месту нахождения Застройщика с обязательным претензионным порядком урегулирования возникшего спора. Срок рассмотрения претензии – 30 дней.

9.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в течение 15 дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре до поступления уведомлений об изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.4. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением обязательств по Договору долевого участия окажутся меньше планируемой стоимости строительства, указанной в проектной декларации (с учетом положений п. 2.2.9. настоящего договора), данное обстоятельство не является основанием для пересмотра Цены долевого строительства, возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика и является вознаграждением Застройщика.

9.5. Стороны договорились, что оплата, произведенная Участником долевого строительства по настоящему договору, не рассматривается в качестве коммерческого кредита и к ней не применяются положения ст. 823 ГК РФ.

9.6. Для расчета Цены долевого строительства применяются площади Объекта строительства и коэффициенты, указанные в настоящем Договоре (проектная площадь и площадь, указанная в Техническом паспорте на основании обмеров Органом технической инвентаризации с понижающими коэффициентами лоджий/балконов). Площадь объекта строительства (квартиры) указанная в Кадастровом паспорте после постановки объекта строительства (квартиры) на кадастровый учет

используется только в целях кадастрового учета и последующей государственной регистрации права собственности на Квартиру и не применяется для расчета (перерасчета) цены долевого участия.

9.7. На момент заключения настоящего договора приложениями к нему являются:

Приложение №1. Планировка и характеристика квартиры.

Приложение №2. Уровень отделки и основные характеристики квартиры и мест общего пользования в доме, описание инженерных сетей, основные характеристики многоквартирного дома.

9.8. Настоящий Договор составлен в _____ подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

10. Реквизиты сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный Застройщик

«ЕГСК-Недвижимость»

ОГРН 1186658051128

ИНН 6679117627 КПП 667901001

620010, Россия, Свердловская область,

г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, дом 57,
помещение 1

тел.: 8 (343) 383-62-95,

8 (343) 383-62-95

8 (343) 383-62-21

egsk@egsk.ru

р/с 40702810716540055039

Свердловское отделение № 7003

ПАО Сбербанк

к/с 30101810500000000674

БИК 046577674

_____/Широченко А.П./

_____/_____/

