Договор № Ком_____ участия в долевом строительстве жилья

Россия, город Волгоград, _____ _____ две тысячи двадцат___ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПриволжТрансСтрой», именуемое в дальнейшем по тексту настоящего договора «ЗАСТРОЙЩИК», в лице Директора **Гаврюченкова Виталия Александровича,** действующего на основании Устава, с одной стороны,

и граждан__ РФ ___ _____ _____, __.__.19____ года рождения, пол _____, место рождения: _____, паспорт серия _ _ ____, выдан _____ _____ _.__.20__, код подразделения ___-___, зарегистрированн_ по адресу: _____ _____ _____,

именуем_ в дальнейшем «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА», с другой стороны, руководствуясь действующим на день заключения договора законодательством РФ, заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, Стороны руководствуются следующими терминами и определениями:

Жилой дом - объект капитального строительства **«16 этажный жилой дом (№3) по адресу: Волгоградская обл., г.Волгоград, ул.Комитетская, 24,»**, на земельном участке площадью 4259 кв.м., расположенном по адресу: Волгоградская область, город Волгоград, улица Комитетская, з/у 24 (далее – «земельный участок»), кадастровый номер 34:34:050040:3235, находящемся в собственности ЗАСТРОЙЩИКА, согласно **Разрешению на строительство № 34-Ru34301000-5121-2020**, выданному **Администрацией Волгограда** сроком действия **с 31.03.2020 г. по 30.09.2022 г.**

ЗАСТРОЙЩИК в соответствии со статьей 3.1. Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» размещает в единой информационной системе жилищного строительства https://наш.дом.рф проектную декларацию, информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и иную информацию, предусмотренную Федеральным законом 214-ФЗ. В случае изменения информации предусмотренной статьей 3.1. Федерального закона 214-ФЗ, актуальная информация размещается в единой информационной системе жилищного строительства https://наш.дом.рф.

Проектная декларация № 34-000460 размещена 16.09.2020 года в единой информационной системе жилищного строительства https://наш.дом.рф. Получено Заключение Инспекции государственного строительного надзора Волгоградской области № 27 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 23.09.2020 г.

Сведения о Жилом доме: вид – многоквартирный дом; назначение – жилое; количество этажей – 17 (16 + подвал); общая площадь Объекта – 10 951,84 м^2; класс энергоэффективности - В; сейсмостойкость – 6 баллов.

Квартира (объект долевого строительства) – структурно обособленное помещение в Жилом доме, к которому обеспечена возможность прямого доступа через помещения общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких жилых комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нём. Характеристика Квартиры указана в п.2.3. настоящего Договора, а также в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Общая площадь Квартиры - сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилых помещениях, за исключением площадей летних помещений (лоджий).

Приведенная площадь Квартиры - состоит из суммы **Общей площади Квартиры** и площадей летних помещений (лоджий) с учетом корректирующего коэффициента 0,5.

Изменение планировки Квартиры (перепланировка) – изменение конфигурации Квартиры (в том числе, но не ограничиваясь, перемещение стен, конструкций), а также переустройство (в т.ч., но не ограничиваясь, установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования), а также любые иные работы в Квартире, приводящие к изменению Квартиры по сравнению с Проектом.

Изменение фасада Жилого дома – установка (смена) окон/оконных рам, решеток, установка кондиционеров вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом, или установка телевизионных тарелок вне Квартиры, а также установка любых иных конструкций (оборудования), которые, по мнению ЗАСТРОЙЩИКА, могут изменить внешний фасад Жилого дома.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

Проект – проектно-техническая документация в отношении Жилого дома, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство Жилого дома по Проекту с вводом Жилого дома в эксплуатацию **не позднее 30.11.2021г.** с выполнением со стороны Застройщика согласно проекту следующих общестроительных работ в квартирах:

- установка 1 входной временной двери;
- установка пластиковых одно- и двухстворчатых окон с одинарным стеклопакетом, отливами и пластиковыми подоконниками с отделкой откосов;
- установка пластиковых дверей на лоджию с возможностью открывания и проветривания с одинарным стеклопакетом сверху и утепленной глухой панелью снизу;
- остекление лоджий из 3-х камерных ПВХ-профилей с заполнением однокамерными стеклопакетами, с чередованием глухих секций и секций с возможностью открывания и проветривания;
- устройство несущих конструкций: колонны сборные железобетонные с сечением 400×400мм, диафрагмы жёсткости стен и лифтовых шахт сборные железобетонные, перекрытия монолитные плоские толщиной 200мм;
- наружные стены фасада — кирпич силикатный, утолщенный, рядовой СОР-100/25, марка по прочности 100, морозостойкость F25, толщ. 250мм с утеплителем Технониколь 2х80 мм, отштукатуренные с внутренней стороны, отделка — навесная фасадная система с воздушным зазором с применением фасадных керамогранитных кассет;
- наружные стены на лоджиях в квартирах – кирпич силикатный, утолщенный, рядовой СОР-100/25, марка по прочности 100, морозостойкость F25, толщ. 250мм с утеплителем Технониколь 150 мм, отштукатуренные с наружной и внутренней стороны;
- наружные стены на открытых незадымляемых переходах – кирпич силикатный, утолщенный, рядовой СОР-100/25, марка по прочности 100, морозостойкость F25, толщ. 250мм с утеплителем Технониколь 150 мм и отштукатуриванием в тамбуре;
- наружные стены ограждения лоджий — кирпич силикатный, утолщенный, рядовой СОР-100/25, марка по прочности 100, морозостойкость F25, толщ. 120мм;
- поверхности сборных железобетонных колонн, вентиляционных блоков, стен в ванных комнатах и туалетах не оштукатуриваются;
- устройство шумоизоляции железобетонных стен (диафрагм жёсткости толщиной 180мм) из гипсо-волоконных листов (ГВЛ) или пазогребневых невлагостойких пустотелых блоков по ГОСТ 6428-83 под шпаклевку без оштукатуривания и без затирки швов;
- внутриквартирные стены и перегородки из пазогребневых невлагостойких пустотелых блоков по ГОСТ 6428-83 под шпаклевку без затирки швов, без выполнения в нишах на кухне закрывающих коробов на всю высоту;
- стены в ванной комнате и туалете из пазогребневых влагостойких пустотелых блоков по ГОСТ 6428-83 под шпаклевку без затирки швов без выполнения в нишах закрывающих коробов на всю высоту;

- межквартирные перегородки из двух рядов гипсовых пазогребневых пустотелых блоков по ГОСТ 6428-83 с укладкой между ними утеплителя Технониколь;
- устройство цементно-песчаной стяжки на полах во всей Квартире и на лоджии(ях), кроме ванной комнаты и туалета;
- устройство внутренней электрической разводки без установки розеток и выключателей;
- монтаж системы отопления с поквартирным распределительным узлом в межквартирном коридоре с установкой прибора учёта расхода тепла, с алюминиевыми радиаторами в комплекте с кранами Маевского;
- монтаж стояков канализации с установкой заглушек без разводки и установки санитарно-технических приборов;
- монтаж стояков холодной и горячей воды с установкой заглушек и счётчиков учёта потребления горячей и холодной воды без разводки и без установки санитарно-технических приборов, полотенцесушителя;
- установка счётчиков учёта потребления электроэнергии в межквартирном коридоре.

2.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома, передать объект долевого строительства (Квартиру), указанный в п. 2.3 настоящего Договора УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену (п.3.1 настоящего Договора) и принять Квартиру в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.3. Квартира имеет следующие характеристики по Проекту:

- **количество жилых комнат: 3 (три);**
- **строительный номер Квартиры,** условный номер такого объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией, **№ ( );**
- учетный строительный номер Квартиры № ;
- **этаж (пятнадцатый);**
- площадь жилой комнаты 1 – м^2;
- площадь жилой комнаты 2 – м^2;
- площадь жилой комнаты 3 – м^2;
- площадь кухни – 15,10 м^2;
- **жилая площадь квартиры** – м^2;
- площадь ванной комнаты м^2;
- площадь туалета – м^2;
- площадь коридора м^2;
- площадь кладовой м^2;
- **общая площадь Квартиры (без учета площади лоджий) м^2;**
- площадь лоджий с коэффициентом 1,0 – м^2;
- площадь лоджий с коэффициентом 0,5 – м^2;
- **сумма общей площади Квартиры и площади лоджий с коэффициентом 0,5 м^2.**

Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома и план Квартиры отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

2.4. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный п. 2.1. настоящего Договора срок, ЗАСТРОЙЩИК, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно уведомить об этом УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и направить соответствующее предложение об изменении Договора (ч.3 ст.6 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»).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (стоимость Квартиры с характеристиками, указанными в п.2.3. настоящего Договора) составляет сумму в размере _____**(**

_____) рублей, НДС нет.

3.2. В стоимость Квартиры, определенную Сторонами в п. 3.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство Жилого дома, эксплуатационные расходы до момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА. Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма вознаграждения определяется по окончанию строительства, возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит и остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.

3.3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а именно **с использованием счетов эскроу**.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (сокращенное наименование ПАО Промсвязьбанк), место нахождения: 109052, Россия, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, строение 22; адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, номер телефона: 8 800 333 03 03

Депонент: {ФИО УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА}

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПриволжТрансСтрой»**

Депонируемая сумма:_____(_____) рублей__копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на эскроу-счет:до «_»__202_____г. в порядке, предусмотренном п.3.5 настоящего Договора. **Срок условного депонирования до 30 мая 2022года**.

3.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на эскроу-счет (п.3.4 настоящего Договора), после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Обязанность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на его эскроу-счет. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанный в п.2.1 настоящего Договора, но не позднее даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

3.5.1. При схеме расчетов: собственные и кредитные средства безналичным перечислением после регистрации Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает цену настоящего Договора в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- сумма в размере _ _____ (_____ рублей 00 копеек) рублей оплачивается за счет Кредитных средств, предоставляемых УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком

Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №_____от _____202__г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе _____ между Банком и _____(ФИО Заемщика) - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве Жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим ЗАСТРОЙЩИК дает согласие на передачу прав требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве жилья № _____от _____ 20__ г, НДС не облагается».

3.5.1. При схеме расчетов: собственные и кредитные средства через аккредитив.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает цену настоящего Договора в следующем порядке:

-сумма в размере _____(_____) рублей уплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

-сумма в размере _____(_____) рублей уплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет кредитных денежных средств, предоставляемых УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №_____от _____г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе _____ между Банком и _____(ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве Жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. УЧАСТНИК

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору

Для оплаты Цены договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, для дальнейшего перечисления на счет эскроу, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма аккредитива - <СуммаАккредитива> (<СуммаАккредитиваПрописью>);
- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;
- Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в - ПАО «Промсвязьбанк» на имя УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- Получателем денежных средств по аккредитиву является УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
- Условием оплаты аккредитива является предъявление ЗАСТРОЙЩИКОМ Исполняющему Банку следующих документов: оригинал настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;
- УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА поручает ЗАСТРОЙЩИКУ предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива.
- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с тарифами Исполняющего Банка;

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве жилья № _____от _____ 20__ г, НДС не облагается».

3.5.1. При схеме расчетов: собственные и кредитные средства безналичным перечислением после регистрации Договора с МСК (Госпрограмма 2020).

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает цену настоящего Договора в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, входящими в состав первоначального взноса при получении кредита, подлежит оплате в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
- сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора за счет средств материнского (семейного) капитала (далее - МСК), входящих в состав первоначального взноса при получении ипотечного кредита, на основании Государственного сертификата на материнский

(семейный) капитал серия _____№ _____ выданного _____ (дата), в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» №256-ФЗ от 29.12.2006г. Средства материнского (семейного) капитала, путем перечисления денежных средств на счет эскроу № _____, открываемый в соответствии с условиями настоящего договора;

- сумма в размере _ _____ (_____ рублей 00 копеек) рублей оплачивается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, но не ранее оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА части первоначального взноса за счет собственных денежных средств, за счет Кредитных средств, предоставляемых УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №_____от _____г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе _____ между Банком и _____(ФИО ЗАЕМЩИКА).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве Жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Условия предоставления кредитных средств предусмотрены Кредитном договором.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется предоставить в Пенсионный фонд Российской Федерации необходимые для перечисления средств МСК документы в течение 10 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

В случае, если по любым основаниям средства МСК не будут перечислены на счет-эскроу в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Участник за счет собственных средств обязан оплатить часть первоначального взноса в размере, указанном в настоящем пункте, в срок не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве жилья № _____от _____ 20__ г, НДС не облагается».

3.5.1. При аккредитивной схеме расчетов – частичный аккредитив – только кредитные на аккредитив

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает цену настоящего Договора в следующем порядке:

- сумма в размере _____(_____) рублей уплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, путем безналичного перечисления денежных средств не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего

договора;

- сумма в размере _____(_____) рублей уплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет кредитных денежных средств, предоставляемых УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора №_____от _____г. (далее – Кредитный договор) заключенному в городе _____ между Банком и _____(ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей приобретения Квартиры путем участия в долевом строительстве Жилого дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

Для оплаты части Цены договора за счет кредитных денежных средств, для дальнейшего перечисления на счет эскроу. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 3 (Трех) дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Исполняющий Банк») в пользу ЗАСТРОЙЩИКА, на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма аккредитива - <СуммаАккредитива> (<СуммаАккредитиваПрописью>);
- Срок действия Аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;
- Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на открытый в Исполняющем Банке Аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый в ПАО «Промсвязьбанк» на имя Участника долевого строительства;
- Получателем денежных средств по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком в Исполняющий Банк следующих документов:

➢ оригинала настоящего Договора, на котором имеется специальная регистрационная надпись Регистрирующего органа, удостоверяющая произведенную государственную регистрацию настоящего Договора и залога прав УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в силу закона, и оттиск гербовой печати Регистрирующего органа. Даты на штампах Договора, подтверждающих регистрацию Договора и ипотеки в силу закона, должны совпадать;

➢ документов, подтверждающих зачисление собственных денежных средств на счет эскроу;

- УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА поручает ЗАСТРОЙЩИКУ предоставить в Исполняющий банк документы, являющихся условиями исполнения аккредитива. Участник обязуется предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ недостающие документы для их предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ в исполняющий банк на исполнение аккредитива.
- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по

аккредитиву, относятся на счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с тарифами Исполняющего Банка;

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве жилья № _____от _____ 20__ г, НДС не облагается».

3.6. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая приведенная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную приведенную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан за счет собственных средств уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ денежные средства за все дополнительные квадратные метры приведенной площади Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п.3.10.), в течение 10 (десяти) календарных дней с момента предъявления требования ЗАСТРОЙЩИКОМ, иначе применяются положения п. 7.2. настоящего Договора.

3.7. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая приведенная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную приведенную площадь, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв.м, то у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не возникает обязанности по уплате ЗАСТРОЙЩИКУ денежных средств за дополнительные квадратные метры приведенной площади Квартиры.

3.8. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая приведенная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной приведенной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв. м, ЗАСТРОЙЩИК обязан возвратить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежную сумму за фактически не переданные квадратные метры приведенной площади Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п.3.10.) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При уменьшении проектной приведенной площади Квартиры, в результате произведенной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перепланировки, возврат денежных средств не производится.

3.9. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что фактическая приведенная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной приведенной площади, указанной в п. 2.3 настоящего Договора на 1 (один) кв. м или менее 1 (одного) кв.м, то у ЗАСТРОЙЩИКА не возникает обязанности по возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств за фактически не переданные квадратные метры приведенной площади Квартиры.

3.10. Стороны определили, что цена 1 (одного) кв.м приведенной площади Квартиры в целях произведения расчетов, указанных в п. 3.6. и п. 3.8. настоящего Договора указана в пункте 3.1 настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома.

4.1.2. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиру по акту приема-передачи **не позднее 29 января 2022 года**. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить своё обязательство

по передаче Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.3. Предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру, а именно: акт приема – передачи Квартиры в двух экземплярах и справку о полной оплате Квартиры. Обязанность получить техническую документацию, необходимую для регистрации права собственности на Квартиру, и оплатить услуги по её изготовлению, лежит на УЧАСТНИКЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.4. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Квартиру по акту приема-передачи, приступив к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приема Квартиры по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставляемым счетам.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется не производить перепланировок в Квартире до ввода Жилого дома в эксплуатацию без письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА, не устанавливать на фасаде Жилого дома сплит-системы и кондиционеры вне специально предусмотренных мест, если такие места предусмотрены Проектом.

4.2.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после оплаты стоимости Квартиры в полном объеме (п.3.1 настоящего Договора) вправе в установленном порядке уступать свои права по Договору третьим лицам без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст. 382-390 ГК РФ) одним из предусмотренных п.6.1. настоящего Договора способов, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору. При нарушении установленного порядка уведомления все риски и ответственность за вызванные этим неблагоприятные последствия несут УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и третье лицо, которому будут переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору.

4.2.6. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами, совершить все необходимые действия для передачи совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.2.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к её принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.2.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Квартиры в указанный срок или при его отказе от принятия Квартиры без уважительных причин ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт приема-передачи. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим Квартиру, указанную в п. 2.3. настоящего Договора, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отправку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от

заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такой Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Квартиры, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.2. Гарантийный срок на материалы, оборудование, комплектующие изделия (остекление, запорная арматура на сетях теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, электроавтоматы, счетчики, двери и пр.) в составе Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, указан в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, но не более 2 (двух) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.3. 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 ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их 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 объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Не является гарантийным случаем появление усадочных трещины в течении пяти лет с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.4. Стороны установили, что основаниями для признания Квартиры непригодной для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Жилого дома/Квартиры, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Квартире, предусмотренных проектной документацией объекта (водопроводных, канализационных сетей, сетей электроснабжение, системы отопления) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

5.5. В случае производства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение гарантийного срока в Квартире переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в настоящем разделе 5, прекращается.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН

6.1. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой Стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;

- либо путем направления другой Стороне извещения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной Стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

6.2. Извещение, направленное одной Стороной настоящего Договора в адрес другой Стороны одним из установленных п. 6.1 настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

6.3. Об изменении адресов и/или реквизитов Стороны направляют уведомления по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая Сторона не несет ответственности за неполучение другой Стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом Стороны.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, установленного п.3.5 настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, установленного п.3.5 настоящего Договора, в том числе нарушения сроков оплаты при уплате цены Договора в рассрочку, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения Договора. Пеня уплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в настоящем Договоре или иной счет, указанный ЗАСТРОЙЩИКОМ в требовании об уплате пени.

7.4. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

7.5. Вопросы, нерешённые путём переговоров, рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения Стороной.

7.6. Передача прав на взыскание пеней, неустоек, иных штрафных санкций за нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий настоящего Договора, отдельно от передачи прав по основному обязательству (право требования объекта долевого строительства) не допускается.

7.7. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7

Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115- ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.8. При расторжении настоящего Договора по инициативе ЗАСТРОЙЩИКА (нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты по Договору) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все расходы, понесенные ЗАСТРОЙЩИКОМ в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную ЗАСТРОЙЩИКОМ государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

7.9. Возврат денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при расторжении настоящего Договора производит Эскроу–агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условия договора счета эскроу.

7.10. В случае возникновения любого основания для возврата ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств (после перечисления Эскроу-агентом денежных средств ЗАСТРОЙЩИКУ с эскроу счета), УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА поручает ЗАСТРОЙЩИКУ не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка по следующим реквизитам: к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, ОКПО 40148343, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № _____от __.__.202_ г. за _____(ФИО заемщика), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ 202__года. Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией ЗАСТРОЙЩИКА, опубликованной на сайте https://наш.дом.рф - сайт единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (Постановление Правительства РФ от 25.09.2018 № 1133 «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») информацией о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Проекте. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает факт предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ полной информации о потребительских свойствах и характеристиках Квартиры и иной информации, относительно строящегося Жилого дома, которая обеспечивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возможность свободного и правильного выбора Квартиры в строящемся Жилом доме. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 34:34:050040:3235 после ввода в эксплуатацию Жилого дома является общей собственностью участников долевого строительства Жилого дома.

8.3. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ без уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносить изменения и дополнения в Проект, что может повлечь за собой изменение проектного решения Жилого дома/Квартиры, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое изменение общей площади Квартиры, а также замена строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что Квартира будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.4. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на передачу земельного участка с кадастровым номером 34:34:050040:3235 в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком ЗАСТРОЙЩИКУ на строительство (создание) Жилого дома, заключение договора аренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

8.5. Свидетельством исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, соответствия качества выполненных работ Проекту и СНиП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

8.6. 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. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8.7. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта ЗАСТРОЙЩИКУ - Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПриволжТрансСтрой» (далее до конца настоящего пункта 8.7 - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме, необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в настоящем пункте 8.7, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления оператору.

_____

(Ф.И.О. полностью, подпись)

8.8. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию Квартиры 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 - 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного обращения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Под препятствующими использованию Квартиры 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».

8.9. При наличии недостатков следующего характера: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена вида и типа входной двери, замена элементов черновой отделки, проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и 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.

8.10. Устранение любых недостатков, за исключением недостатков, препятствующих использованию Квартиры по назначению, предъявляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и безусловно устраняется ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийных обязательств.

8.11. Стороны установили, что отсутствие на момент приемки Квартиры мнения третьих лиц о Квартире, наличие незначительных недостатков Квартиры: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на поверхностях плит перекрытий и стяжки при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию Квартиры по назначению недостатков, не может служить основанием для правомерного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Квартиры и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

8.12. Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Квартиры по вышеуказанным причинам фиксируется ЗАСТРОЙЩИКОМ путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом ЗАСТРОЙЩИК без дополнительного согласования с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра Квартиры. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе присутствовать при проведении технического осмотра и знакомиться с его результатами.

8.13. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

8.14. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.15. Настоящий Договор составлен в трех, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

8.16. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

– Приложение №1. «Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома».

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК:	**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПриволжТрансСтрой»	_____
400066, г. Волгоград,	_____

ул. Коммунистическая, д. 16а, офис 23,
ИНН 3444273333, КПП 344401001
ОГРН 1193443015193,
Расчетный счет 40702810401000055000
в Южном филиале ПАО «Промсвязьбанк»,
к/с 30101810100000000715, БИК 041806715
отдел продаж 8-8442-903468, 8-927-500-8880

Директор
ООО «СЗ ПТС»

_____ В. А. Гаврюченков
М.П.

_____

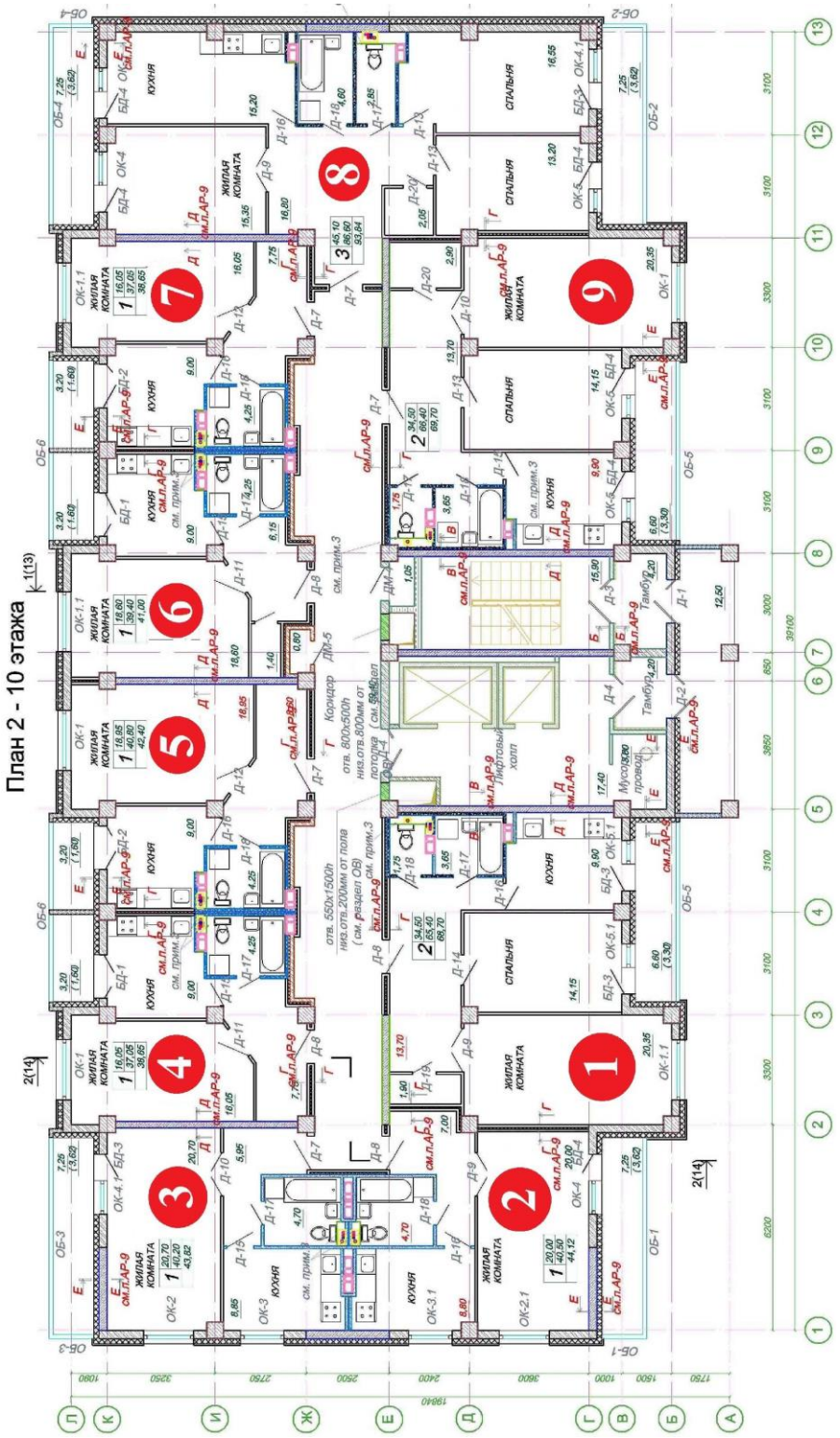
Приложение №1 к договору №Ком___
участия в долевом строительстве жилья от __.__.202_г.

Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома

Планировка Квартиры № ___ (строительный номер __-_)

общей площадью по проекту ___,__кв.м., (без учета площади лоджий)

и её месторасположение на __ (_____) этаже Жилого дома указана на схеме под номером 8



ЗАСТРОЙЩИК УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____Гаврюченков В.А. _____

ПРИВОЛЖ ТРАНССТРОЙ ООО «СЗ ПТС»