Договор № Р-1-2020 участия в долевом строительстве

г. Волгоград **«____»_____2020 г.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТМ-Строй», именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице Генерального директора Хатуева Тимура Хасановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, 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 – Многоквартирный жилой дом по ул. Рионская 7Б, в Дзержинском районе г. Волгограда. расположенный по строительному адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Рионская 7Б, строящийся на земельном участке с кадастровым номером **34:34:030091:3887**. Разрешение на строительство **№ 34- Ru34301000-3161-2019 от «20» февраля 2020 г.,** выданное Администрацией г. Волгограда.

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.

Основные характеристики Жилого дома, экспликация (планировка) квартиры указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Квартира (объект долевого строительства) – структурно обособленное помещение в Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в Жилом доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном жилом помещении. 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 жилом помещении, за исключением площади летнего помещения.

Приведенная площадь Квартиры - состоит из суммы площади всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а также площадь летнего помещения с учетом корректирующего коэффициента.

Изменение планировки Квартиры (перепланировка) – изменение конфигурации Квартиры (в т.ч., 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 за счет привлечения средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет строительство Жилого дома по Проекту с вводом Жилого дома в эксплуатацию в **4 квартале 2021 г.**

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:

Строительный адрес	**г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Рионская 7Б**
Строительный номер Квартиры (указан условный номер Квартиры, в соответствии с проектной декларацией)	
Этаж	
Количество комнат в составе Квартиры	
Общая площадь Квартиры (без учёта летних помещений), кв.м.	
Площадь летнего помещения, кв.м	
Общая площадь Квартиры (с учётом летних помещений), кв.м.	
Приведенная площадь Квартиры кв.м.	

Экспликация (планировка) Квартиры, уровень отделочных работ в Квартире обозначены в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома и план Квартиры отражены в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющееся 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, Приложении № 1, 2 к настоящему Договору) составляет сумму в размере **____(_____) рублей.**

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.

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» - с использованием счетов эскроу.

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в _____ для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем 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: _____

Депонент: **{ФИО Участника долевого строительства}**

Бенефициар: **ООО СЗ «ТМ-Строй»**

Депонируемая сумма: **_____(_____) рублей___копеек**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счёт эскроу в порядке, предусмотренном п. 3.5. настоящего Договора: **в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.**

Срок условного депонирования: **« 30 » июня 2022 г.**

3.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на счет эскроу (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 счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п. 2.1. настоящего Договора, но не позднее даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

Участник долевого строительства оплачивает:
За счет собственных средств сумму в размере_____ – в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
За счет кредитных средств сумму в размере _____, – в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от _____ № _____), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №_____ (указывается при наличии) от_____ , заключаемому в городе_____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

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 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.

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.

Участник в платежных документах обязан указать следующее назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве жилья № от _____ 20____г, НДС не облагается».

3.6. Стороны договорились о том, что оплаченная УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА стоимость Квартиры изменяется в Сторону уменьшения либо в Сторону увеличения в зависимости от результатов технических обмеров в соответствии с п. 4.1.5., п. 4.1.7. настоящего Договора, за исключением случаев, установленных в п. 4.1.6., п. 4.1.8. 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 в течение 90 календарных дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (п.2.1 настоящего Договора).

ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить своё обязательство по передаче Квартиры, указанной в п. 2.3 настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА..

4.1.3. 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.

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.

4.1.4. 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. При передаче Квартиры ЗАСТРОЙЩИК передает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.1.5. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную 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, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п.4.1.9.), в течение 10 (десяти) дней с момента предъявления требования ЗАСТРОЙЩИКОМ. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от уплаты денежных средств за дополнительные квадратные метры, согласно настоящего пункта, применяются положения п. 7.2. настоящего Договора.

4.1.6. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, превышает проектную 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.

4.1.7. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной 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, исходя из стоимости одного квадратного метра (согласно п. 4.1.9.) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента предъявления письменного требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При уменьшении проектной площади Квартиры, в результате произведенной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перепланировки, возврат денежных средств не производится.

4.1.8. Если в результате кадастровых работ, проведенных до постановки Жилого дома на кадастровый учет, будет установлено, что проектная площадь Квартиры, передаваемой УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, меньше проектной 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.

4.1.9. Стороны определили, что цена 1 (одного) кв.м проектной площади Квартиры в целях произведения расчетов, указанных в п. 4.1.5., п. 4.1.7. настоящего Договора составляет сумму в размере – **_____ (_____) рублей.**

4.1.10. 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, не устанавливать на фасаде Жилого дома 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.

4.3. 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 многоквартирного 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 многоквартирного 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 Квартиры в соответствии с действующим законодательством РФ. 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.

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 34:34:030091:3887 после ввода в эксплуатацию Жилого

дома является общей собственностью участников долевого строительства.

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 межевание земельного участка с кадастровым номером 34:34:020086:39, постановку на кадастровый учет данного земельного участка, формирование частей земельного участка, на передачу земельного участка в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком ЗАСТРОЙЩИКУ на строительство (создание) многоквартирного 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, качества выполненных работ, соответствия 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 - ООО **Специализированный застройщик «ТМ-Строй»**, ИНН 3444212972, 400005, г. Волгоград, ул. Советская, д.28, оф.3 (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 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 - 15 (пятнадцать) 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».

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 объекта долевого строительства по назначению, предъявляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и безусловно устраняется ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийных обязательств.

8.11. Стороны установили, что отсутствие на момент приемки объекта долевого строительства мнения третьих лиц об объекте долевого строительства, 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 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.

8.12. 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 без дополнительного согласования с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 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.

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. «Экспликация (планировка) квартиры. Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире»;
- Приложение № 2 «Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома».

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй»
400005, г. Волгоград, ул. Советская, д.28, офис 3
тел. (8442) 50-50-22
ИНН 3444212972, КПП 344401001
Р/счет 40702810403100000939
ПАО КБ «Центр-инвест» филиал
№9 г. Волгоград
к/с 30101810100000000870
БИК 041806870

Генеральный директор
Хатуев Тимур Хасанович

_____

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

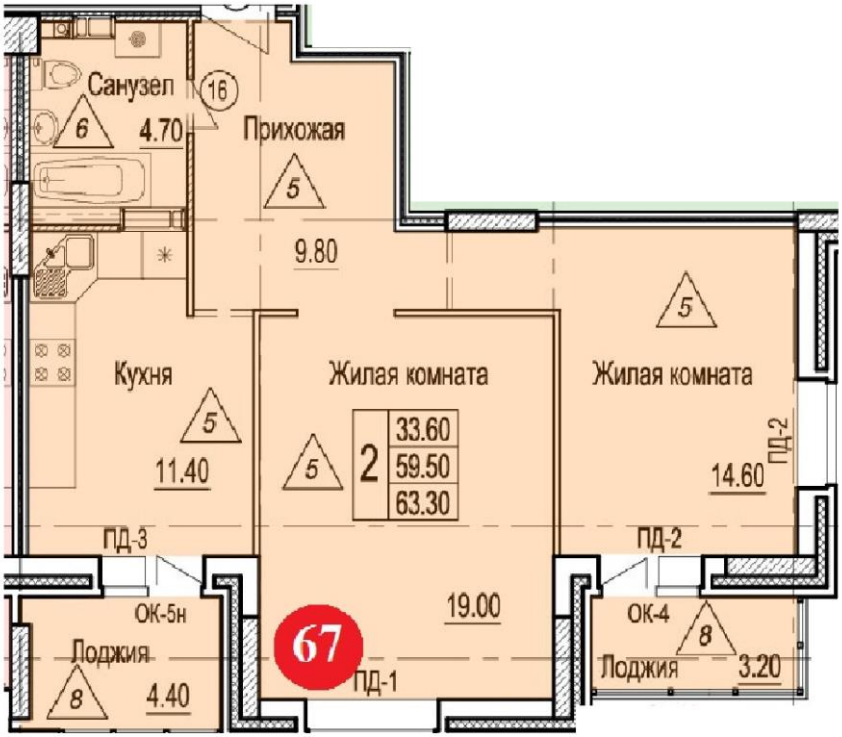
Ф.И.О. _
Адрес регистрации: _
Паспорт: _
Телефон: _
СНИЛС: _

_____

_____

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве жилья
№ ___ от «_____» _____ 2020 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) КВАРТИРЫ*
_____этаж, строительный номер квартиры* _____



* - экспликация может изменяться в зависимости от квартиры;
***** - указан условный номер квартиры, в соответствии с проектной декларацией;

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «ТМ-Строй»
_____Хатуев Т.Х.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
_____ (Ф.И.О.)

Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Квартире

1.	**Вид**	Объект непроизводственного назначения (многоквартирный дом)
2.	**Назначение**	Жилой дом
3.	**Этажность**	17
4.	**Количество этажей**	19
5.	**Общая площадь объекта**	8926,3 $м^2$
6.	**Материал наружных стен и каркаса Жилого дома**	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов(кирпич, керамические камни, блоки и др.)
7.	**Материал перекрытий в Жилом доме**	Монолитные железобетонные
8.	**Класс энергоэффективности Жилого дома**	В
9.	**Класс сейсмостойкости Жилого дома**	6 баллов
10.	**Высота помещений в Квартире**	Не менее 2,7 м
11.	**Виды отделочных работ в Квартире**	**Выполняется:** 1.1 Потолок: монолитная железобетонная плита. 1.2 Полы в комнатах, коридорах и кухнях: цементно-песчаная стяжка. 1.3 Полы в санузлах: нет стяжки. 1.4 Стены: улучшенная штукатурка кирпичных стен. 1.5 Санузлы и ванные комнаты: стены – не оштукатурены, потолки - монолитная железобетонная плита. 1.6 Оконные блоки: из профиля ПВХ с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом. Остекление балконов и лоджий – согласно проектной документации. Подоконные плиты – пластиковые. 1.7 Пол балконов (лоджий): цементно-песчаная стяжка. 1.8 Входная квартирная дверь: металлическая. 1.9 Отопление: трубы и приборы отопления – согласно проектной документации. 1.10 Вентиляция: согласно проектной документации. 1.11 Водопровод горячего и холодного водоснабжения: стояки внутриквартирные – металлические, счетчики учета ГВС и ХВС (без горизонтальной разводки по квартире). 1.12 Канализация: согласно проектной документации (без горизонтальной разводки по квартире). 1.13 Слаботочные сети – в соответствии с проектом. 1.14 Электрооборудование: Установка электрического счетчика согласно проектной документации. Внутриквартирная разводка отсутствует. 1.15 Пожарная сигнализация и оповещение: согласно проектной документации. **Не устанавливаются:** - эл. плита; полотенцесушитель; межкомнатные двери; - сан.тех. приборы (умывальник, ванная, унитаз, душевой поддон, мойка).

12.	**Вид работ в местах общего пользования**	Полная чистовая отделка мест общего пользования (лестничные клетки, лифтовые холлы, коридоры и т.д.).
13.	**Благоустройство**	Выполняется благоустройство в полном объёме: Транспортная зона, парковочные места Игровая зона: детские площадки, площадки для отдыха, спортивная площадка. Въезды и проезды с асфальтобетонным покрытием для автотранспорта и пожарных машин, комплексное благоустройство и озеленение участка застройки, малые архитектурные формы, переносные изделия, тротуары, дорожки, площадки.

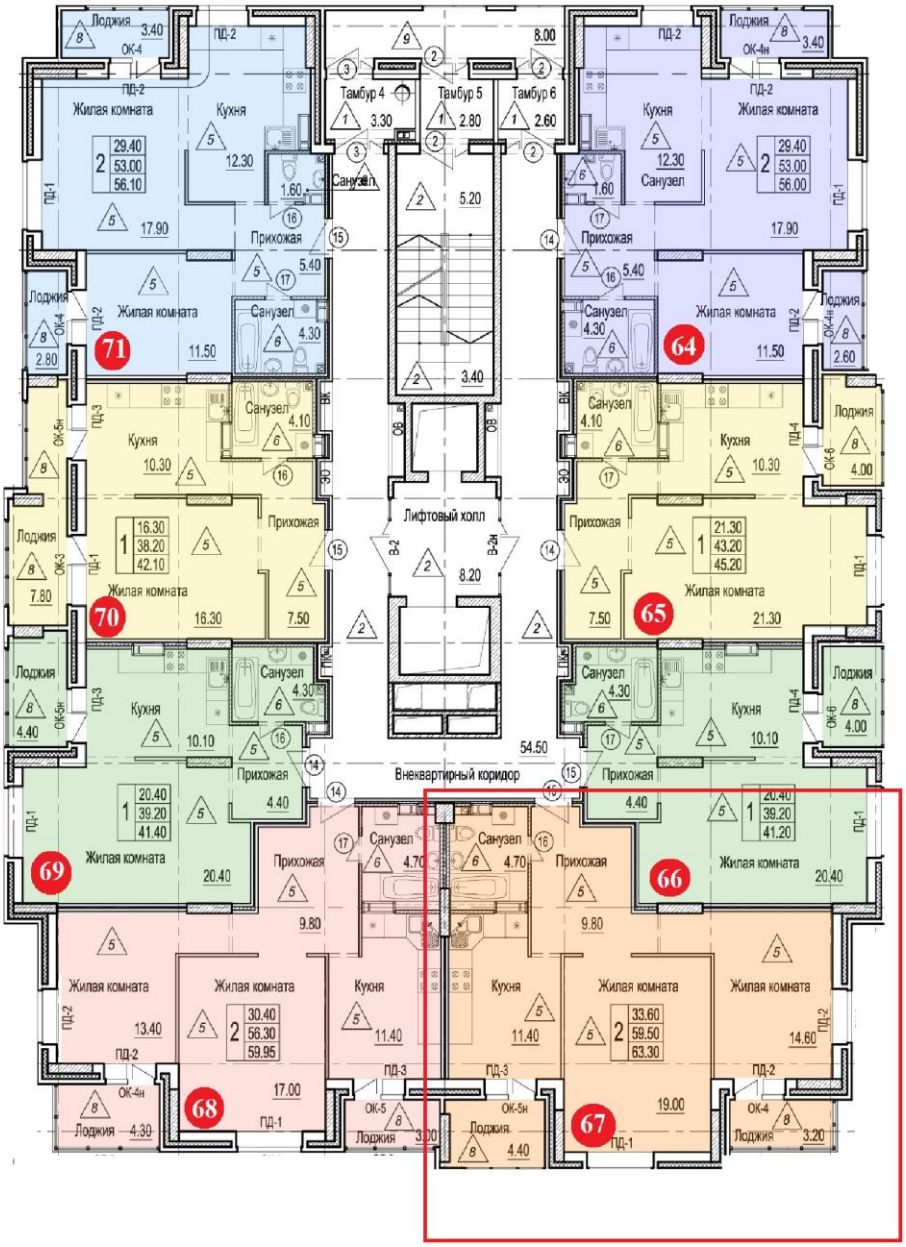
ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «ТМ-Строй»
_____Хатуев Т.Х.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
_____ (Ф.И.О.)

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве жилья
№ ___ от «_____» _____ 2020 г.

Расположение Квартиры на поэтажном плане Жилого дома

9 этаж



ЗАСТРОЙЩИК:
ООО СЗ «ТМ-Строй»
_____Хатуев Т.Х.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
_____ (Ф.И.О.)