

ДОГОВОР № 1/ /Н
участия в долевом строительстве жилого дома
(с условием о расчетах по счету эскроу)

город Уфа

« » _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью "Строительный трест 10", в лице Генерального директора Мансурова Валерия Адгамовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации ФИО, 0.0.19г.р., паспорт 80 0 №0000, выдан 0.0.200 Отделом УФМС России по Республике Башкортостан в районе, код подразделения 020-0, зарегистрированный по адресу: , именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения. Правовые основания к заключению договора.

1.1.1. **Многоквартирный дом (Дом)** – «**Проект комплексной жилой застройки 1 этап – Жилой дом №4 с дошкольным образовательным учреждением на 1-ом, 2-ом этажах и объектами общественно-делового назначения на 1-ом этаже, с инженерными сетями и благоустройством**», расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Ногинск, г.Ногинск, ул.3-го Интернационала, д.149-а, строительство которого осуществляется на основании Разрешения на строительство от 30.06.2016 г. №RU50-18-5313-2016, выданного Министерством строительного комплекса Московской области, на земельном участке площадью 36 704,0 кв. м., кадастровый номер земельного участка **50:16:0302008:2623**, принадлежащем застройщику на праве собственности на основании Акта приема-передачи недвижимого имущества в качестве вклада в уставной капитал ООО «Строительный трест 10» от 05.03.2015г., зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.03.2015 за № 50-50/016-50/016/005/2015-1852/3.

Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и размещена в установленном порядке на сайте <https://наш.дом.рф>.

Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.04.2020 года №00062-20ИСХ/ЗОСТ, выдан Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (**Квартира**), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

План Квартиры в графической форме и подробная характеристика Квартиры содержатся в приложении № 1 к настоящему Договору.

Подробная характеристика Многоквартирного дома содержится в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, которая подлежит передаче в собственность Участнику долевого строительства:

№ квартир ы (строит.)	Кол-во комнат	Общая приведенная проектная площадь квартиры (с учетом коэффициентов балконов и/или лоджий), кв.м.	Общая проектная площадь квартиры(без учета коэффициенто в балконов и/или лоджий)	Жилая проектная площадь, кв.м.	Номер дома (строит.)	Секция	Этаж
-----------------------------	------------------	--	---	---	----------------------------	--------	------

Общая приведенная проектная площадь Квартиры состоит из суммы общей проектной площади Квартиры и площади лоджии и/или балкона с понижающими коэффициентами (для лоджий - 0,5, для балконов – 0,3).

Указанные в таблице общая площадь Квартиры и номер Квартиры являются проектными (условными) и подлежат уточнению после изготовления предприятием по технической инвентаризации, учету и оценке объектов недвижимости технического паспорта на Дом.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо **Общество с ограниченной ответственностью «Строительный трест 10»** имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительства (далее – «Застройщик»).

1.1.4. Участник долевого строительства – физическое (-ие) или юридическое (-ие) лицо (-а), денежные средства которого (-ых) привлекаются Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора для строительства Дома (далее - «Участник долевого строительства»).

При оформлении права собственности Квартира подлежит государственной регистрации в собственность Участника долевого строительства/в долевую собственность Участников долевого строительства в следующих долях: ФИО Участника долевого строительства 1 - ____, ФИО Участника долевого строительства 2 - ____ /в общую совместную собственность Участников долевого строительства. Квартира приобретает для использования в качестве жилого помещения, без права использования в качестве нежилого помещения или нужд промышленного характера.

Пункт 1.1.5 включается в случае приобретения квартиры за счет кредитных средств

1.1.5. Кредитор, Банк – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от «11» августа 2015 г. № 1481, находящийся по адресу: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, основной государственный регистрационный номер 1027700132195, ИНН 7707083893/КПП 773601001, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225), осуществляющий кредитование Участника долевого строительства для целей приобретения Квартиры.

Кредитный договор - договор, заключенный Участником долевого строительства (Заемщиком) с Банком для целей приобретения Квартиры путем долевого участия в строительстве Дома.

2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства (Квартиру) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Застройщик уведомил Участника долевого строительства, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк в соответствии с Договором ипотеки № 33230 от 08.08.2019 г. , залогодатель ООО «Строительный трест 10», зарегистрирован в органах регистрации объектов на недвижимое имущество.

2.3. Участник долевого строительства дает согласие на межевание земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302008:2623 по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Ногинск, г.Ногинск, ул. 3-го Интернационала, д.149-а принадлежащего Застройщику на праве собственности, в том числе в результате раздела, выдела, а также на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из земельных участков, образованных в результате перераспределения земельного участка с кадастровым 50:16:0302008:2623 в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, а также выражает согласие на внесение изменений в проектную документацию вышеуказанного многоквартирного жилого дома, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена настоящего Договора составляет 00,00 (тысяч) рублей 00 копеек, и является произведением цены одного квадратного метра Квартиры, равной 0 000,00 (тысяч) рублей 00 копеек и общей приведенной площади Квартиры, равной ____ (_____) кв.м.

3.2. Стоимость Квартиры является фиксированной и не подлежит изменению в течение всего периода действия настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Расчеты, производимые в случае расхождения фактической площади Квартиры (площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации) и проектной площади Квартиры (площадь Квартиры, указанная в п. 1.1.2. настоящего Договора):

3.3.1. В случае если фактическая площадь Квартиры превысит проектную площадь Квартиры на 1,0 кв. м. и более, Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату. Доплате подлежит разница между проектной и фактической площадью Квартиры в полном объеме. Доплата производится исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Доплата производится в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления Застройщика.

3.3.2. В случае если фактическая площадь Квартиры превысит проектную площадь Квартиры менее чем 1,0 кв. м. доплата Участником долевого строительства Застройщику не производится.

3.3.3. В случае если проектная площадь Квартиры превысит фактическую площадь Квартиры на 1 кв. м. и более, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств. Возврату подлежит разница между проектной и фактической площадью Квартиры в полном объеме. Возврат производится исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Возврат производится по заявлению Участника долевого строительства в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления.

3.3.4. В случае если проектная площадь Квартиры превысит фактическую площадь Квартиры менее чем на 1 кв. м., возврат денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства не производится.

3.4. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), 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 «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (лицензия на осуществление банковской деятельности от «11» августа 2015 г. № 1481, находящийся по адресу: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, основной государственный регистрационный номер 1027700132195, ИНН 7707083893/КПП 773601001, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225), адрес электронной почты: info@sberbank.ru, номер телефона: +7 (347) 279 94 70.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Строительный трест 10».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

Вариант 1 (полный расчет):

Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Вариант 2 (за счет кредитных средств):

Сумма первоначального взноса в размере _____ (_____) рубля оплачивается Участником долевого строительства на счет эскроу за счет собственных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства в безналичной форме на счет эскроу, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество за счет кредитных средств, предоставляемых Банком Участнику долевого строительства по Кредитному договору № XXXXXXXXX от XX.XX.2019 года, сроком на ____ (_____) месяцев, процентная ставка ____% (_____ процентов) годовых.

Вариант 3 (рассрочка):

Сумма первоначального взноса в размере _____ (_____) рубля оплачивается Участником долевого строительства на счет эскроу за счет собственных средств в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах государственной регистрации прав на недвижимое имущество;

Платежи осуществляются по графику:

Дата погашения	Размер платежа

Последний платеж в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичной форме на счет эскроу, в срок не позднее даты ввода Дома в эксплуатацию.

В случае нарушения сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере, предусмотренном законодательством РФ.

Срок условного депонирования денежных средств – не позднее _____¹.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в течение срока передачи Квартиры, но не ранее полной оплаты стоимости Квартиры с учетом п. 3.3. настоящего Договора.

Срок передачи Квартиры: в течение ____ (_____) календарных дней со дня **выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 30 июня 2022 года.**

Застройщик вправе не передавать Квартиру до момента полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры, согласно п. 3.1. и в случае необходимости п. 3.3 настоящего Договора.

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

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

4.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.2.3. Досрочно исполнить обязательства, в том числе по передаче Квартиры.

4.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 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») Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанного в части 3 вышеуказанной статьи).

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 календарных дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры (в том числе при досрочной передаче Квартиры Застройщиком) принять Квартиру по Акту приема-передачи.

¹ Не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома

4.3.2.1. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.3.2.3. Замечания, предъявленные по истечении указанного срока, не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с п. 5.1. настоящего Договора.

4.3.2.4. Применительно к условиям пункта 4.3.2. настоящего Договора, днем получения Уведомления является *день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его законному представителю*. Днем получения уведомления так же является десятый по счету день со дня отправки уведомления заказным письмом.

После подписания акта приема-передачи Квартиры (в том числе одностороннего), а также наступления условий, предусмотренных п. 4.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.3.3. После приемки Квартиры по акту приема-передачи обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Регистрация права собственности производится за счет средств Участника долевого строительства.

4.3.4. До получения Квартиры по акту приема-передачи не вносить без письменного согласия Застройщика какие-либо изменения и усовершенствования в проектную планировку Квартиры, лестничных клеток, общих коридоров (в части изменения разводки отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации, перепланировку помещений, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную).

Переустройство и перепланировка Квартиры, влекущие его конструктивное изменение и влияющее на изменение ее стоимости в случае реализации, до получения по акту приема-передачи производится только с письменного согласования с Застройщиком в соответствии с порядком, определенным действующим законодательством, при этом все расходы, связанные с согласованием и изменением проектной документации, в сумму настоящего Договора не входят, и Участник долевого строительства несет их самостоятельно. При нарушении требований данного пункта Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.3.5. Уступить свои права требования по настоящему Договору третьему лицу только после уплаты им цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством **только с письменного согласия Застройщика [и Банка]**.

Уступка прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Договор и (или) уступка прав требований по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося многоквартирного дома.

5. Качество Квартиры. Гарантия качества.

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть

устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.2. 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 Квартиры или входящих в ее 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 Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа (при наличии), инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

6. Срок действия договора. Расторжение договора.

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию и полного расчета между Сторонами.

6.3. Расторжение настоящего Договора возможно по обоюдному согласию сторон.

6.4. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

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

7. Ответственность Сторон.

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

8. Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств.

8.1. Настоящим Участник долевого строительства извещен о том, что для целей финансирования строительства Многоквартирного дома Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО Сбербанк и, в соответствии с условиями кредитования, права собственности на земельный участок, на котором ведется строительство Многоквартирного дома №4, расположенного по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Ногинск, г.Ногинск, ул. 3-го Интернационала, д.149-а , кадастровый номер земельного участка 50:16:0302008:2623, а также имущественные права на строящиеся площади в Многоквартирном доме будут находиться в залоге у ПАО Сбербанк.

Пункты включаются в случае приобретения квартиры за счет кредитных средств

[8.2. На основании п.5 ст. 5 и п.1 ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 №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 залому будет являться Банк, 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.

8.3. На основании п.1 ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «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.

8.4. Последующий залог (ипотека), иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.]

8.5. Способ привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

9. Заключительные положения.

9.1. Любая информация, ставшая известной Сторонам в рамках исполнения настоящего Договора, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга, путем направления сообщения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручением лично под расписку. Все риски, связанные с неполучением или получением иным лицом, почтовой и иной корреспонденции, несет Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом, указанный пункт настоящего Договора. Действия, совершенные по старым реквизитам, без уведомления об их изменении засчитываются в исполнение обязательств.

9.3. В рамках настоящего Договора надлежащим уведомлением Сторон является направление почтовым отправлением заказного письма с уведомлением о вручении, либо нарочно. Стороны несут риски неполучения или получения иным лицом почтовой корреспонденции по адресу, указанному в п. 10 настоящего Договора.

9.4. В период с момента заключения настоящего Договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему Договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных: Ф.И.О., паспортные данные, адрес места регистрации, дата рождения, почтовый адрес, номер телефона/факса, адрес электронной почты. Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего Договора. Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

9.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимается только обмен письменными сообщениями. Досудебный порядок разрешения споров обязателен.

9.6. В случае не достижения в течение одного месяца согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор в суд по месту нахождения объекта долевого строительства.

9.7. Настоящий Договор составлен, включая Приложения №1, №2, №3 в четырех экземплярах: один экземпляр для Участника долевого строительства, два экземпляра для Застройщика и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

10. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
"Строительный трест 10"**, 450065, г. Уфа, ул.
Путейская, д. 6/1, офис 28, лит.1,
ИНН 0277138792, КПП 027701001,
Расчетный счет 40702810006000016729
в ПАО Сбербанк
Башкирское отделение №8598 ПАО Сбербанк
К/с 30101810300000000601
БИК 048073601
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

Гр. РФ ФИО, 0.0.19 года рождения, паспорт 0 0
№0, выдан 0.0.20г. Кировским РУВД гор.Уфы
Респ. Башкортостан, код подразделения 0-00,
зарегистрирован(а) по адресу: Республика
Башкортостан, г.Уфа, ул.Чкалова, д.0

_____/ФИО/

План кв. № (этаж)

Застройщик:
Ген. директор

_____ **В.А. Мансуров**

Участник долевого строительства:

Технические характеристики объекта

«Проект комплексной жилой застройки 1 этап – Жилой дом №4 с дошкольным образовательным учреждением на 1-ом, 2-ом этажах и объектами общественно-делового назначения на 1-ом этаже, с инженерными сетями и благоустройством, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение Ногинск, г.Ногинск, ул.3-го Интернационала, д.149-а»

Объект:

1. Вид: многоэтажный жилой (дом);
2. Этажность: 18 (1 подземный этаж);
3. Общая площадь: 65 464 кв. метров;
4. Материал наружных стен – из газобетонных блоков толщиной 375 мм (внутренний слой) и лицевого пустотелого кирпича толщиной 120 мм (наружный слой); внутренние стены – из газобетонных блоков толщиной 200 мм; перегородки – из газобетонных блоков толщиной 75 мм. Материал поэтажных перекрытий – монолитная железобетонная плита. Конструктивная схема здания – каркас монолитный железобетонный с монолитными железобетонными перекрытиями.
5. Класс энергоэффективности – В (высокий);
6. Сейсмостойкость – до 6 баллов;
7. Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация – есть,
8. Лифт – есть,
9. Мусоропровод – есть,
10. Домофон – есть,
11. Слаботочные сети – имеется, до щитка на этаже, без разводки по помещению.

Благоустройство квартир - черновая отделка:

Классификация помещения	Вид отделки
Стены	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Без отделки
Полы	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Плита без отделки
Потолок	
Комнаты, коридор, кухня, ванная, санузел, лоджия	Плита без отделки
Электротехнические и сантехнические приборы	
Электроснабжение	До квартирного щитка, без разводки электрических сетей по квартире
Водоснабжение	Стояки ХВС и ГВС, без подводки к местам установки санитарно-технических приборов
Канализация	Стояки, без подводки к местам установки санитарно-технических приборов
Счетчик электрический	Имеется
На всех расходных узлах счетчик расхода воды	Имеется
Плита электрическая	Нет
Кухонная мойка, раковина	Нет
Унитаз, ванная	Нет
Заполнение проемов	
Окна, лоджии	ПВХ, без установки подоконников
Дверь входная	Есть
Двери межкомнатные	Нет

Указанные отделочные работы входят в цену договора

Застройщик:
Ген. директор

Участник долевого строительства:

_____ **В.А. Мансуров**
