

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

город Волгоград

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «МЕТЕО-КОМФОРТ», в лице генерального директора Гурьяновой Елены Юрьевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____ (ФИО или наименование юридического лица), именуем-ый (ое) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице _____, действующего на основании _____ (указывается для представителей), с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

«Закон № 214 - ФЗ» – Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон о Долевом Участии).

«Земельный участок» – земельный участок площадью 51 914 +- 80 м², категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 34:34:060028:1083, имеющий адресный ориентир: г. Волгоград, ул. Тормосиновская, арендуемый Застройщиком на основании договора аренды земельного участка №2614-В от 26.11.2019, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 29.12.2019, № регистрации 34:34:060028:1083-24/209/2019-4, на котором производится строительство Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства.

Изменение адреса Земельного участка не требует внесения изменений в Договор и/или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

«Застройщик» – **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «МЕТЕО-КОМФОРТ»**, осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для создания Многоквартирного дома на основании:

– Договора аренды земельного участка №2614-В от 26.11.2019, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 29.12.2019, № регистрации 34:34:060028:1083-24/209/2019-4;

– Разрешения на строительство №34-Ru34301000-6154-2021 от 02.04.2021, выданного Администрацией Волгограда;

- Проектной декларации с информацией о Застройщике и о проекте строительства, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);
- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом №214-ФЗ, размещенном в ЕИСЖС.

«Участник долевого строительства» («Участник») – физическое или юридическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, и у которого в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства после завершения строительства Многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

«Многоквартирный дом» – Многоэтажный жилой дом с встроенными нежилыми помещениями, строительство которого осуществляется по строительному адресу: г. Волгоград, ул. Тормосиновская, **1-й этап - жилой дом №1**, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Описание основных характеристик Многоквартирного дома приведено в Приложении №2 к Договору.

Изменение строительного адреса Многоквартирного дома в период строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор и/или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

«Объект долевого строительства»/«Объект» – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Многоквартирного дома и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенное для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основные характеристики Объекта долевого строительства и его план, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. Описание работ по отделке Объекта долевого строительства указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

«Проектная документация» – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, а также согласованные в установленном законом порядке изменения, которые могут быть внесены в данную проектную документацию.

«Цена Договора» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу в соответствии с условиями настоящего Договора.

«Разрешение на строительство» – документ, подтверждающий соответствие Проектной документации требованиям действующего законодательства и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома.

«Разрешение на ввод в эксплуатацию» – документ, удостоверяющий завершение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с Разрешением на строительство, а также удостоверяющий соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям действующего законодательства и Проектной документации.

«Орган регистрации прав» – орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации.

«Кадастровый инженер» – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.

«Инструкция по эксплуатации» – обязательная для соблюдения Участником долевого строительства инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации передается Застройщиком Участнику долевого строительства при передаче Объекта.

«Уполномоченный банк» – Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» (сокращенное наименование ПАО «Промсвязьбанк»), ИНН 7744000912, КПП 772201001, ОГРН 1027739019142), БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения г. Москва, ул. Смирновская, д.10, строение 22); адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33, являющийся эскроу-агентом Застройщика, в котором подлежит открытию эскроу счет, в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона №214-ФЗ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство, построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом, включая Объект долевого строительства.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором.

1.2. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором в следующем порядке:

- Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Проектной документацией, включает сумму площадей всех частей помещения, площади помещений вспомогательного использования, а также при наличии - площадь балконов – с применением понижающего коэффициента 0,3; площадь лоджий – с применением понижающего коэффициента 0,5. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами для расчета Цены Договора и может не совпадать с фактической общей площадью Объекта долевого строительства;

- Фактическая общая /приведенная/ площадь Объекта долевого строительства будет уточнена по результатам кадастровых работ, выполненных в отношении Многоквартирного дома Кадастровым инженером (далее по тексту – «обмеры»). Фактическая общая площадь Объекта, с учетом площадей лоджий и балконов с применением понижающего коэффициента, применяется Сторонами для уточнения Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен по результатам кадастровых работ, выполненных Кадастровым инженером.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства, в соответствии с Проектной документацией.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, за исключением тех, которые указаны в Приложении №2 к Договору.

1.4. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома указывается в проектной декларации. Указанный срок может быть изменен в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Законом № 214 – ФЗ.

1.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, далее - «Передаточный акт», подписываемому Сторонами после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ.

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 90 (Девяносто) календарных дней с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Планируемая дата ввода

Многоквартирного дома в эксплуатацию - 31 декабря 2022 г. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства, при этом он будет обязан исполнить собственные обязанности по Договору с учетом изменяемых сроков исполнения со стороны Застройщика.

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в пункте 1.6 настоящего Договора, может быть изменен в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением.

1.8. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта, указанного в пункте 1.6 настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия.

1.8.1. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

1.8.2. Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре, и/или в письменном уведомлении Участника, направленном Застройщику в установленном пунктом 3.1.6 Договора порядке. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 3.1.6 настоящего Договора, сообщение, направленное по указанному в настоящем Договоре адресу, считается направленным надлежащим образом.

1.8.3. Участник долевого строительства обязан в срок, указанный в сообщении Застройщика согласно п. 1.8 настоящего Договора осуществить фактический осмотр Объекта долевого строительства и подписать Передаточный Акт.

1.8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в обозначенный в пункте 1.8.3 Договора срок или при отказе от его принятия, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Кроме того, в случае возникновения обстоятельств, указанных в п.1.8.4 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика возместить последнему все расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта

коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

1.8.5. Под уклонением или отказом Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Договором;
- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства.

1.8.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

1.8.7. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.1.8.6 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока после передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.8.8. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона №214-ФЗ несет Участник долевого строительства.

1.9. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого

строительства в Многоквартирном доме.

В течение гарантийного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если такие недостатки произойдут вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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) Объекта возникли вследствие нарушения/несоблюдения предусмотренных Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.10. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.11. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ.

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона №214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

1.12. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.12.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем

Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома.

1.12.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, в том числе с предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

1.12.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.12.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств;

1.12.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствами и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, является стоимостью Объекта долевого строительства, и составляет _____ руб. (_____ рублей __ копеек) (именуемая по тексту – Цена Договора).

2.2. 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» с учетом следующего:

Эскроу-агент: ПАО «Промсвязьбанк»

Депонент: {ФИО Участника долевого строительства}

Бенефициар: Застройщик

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на эскроу-счет составляет 5 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном п.2.3 настоящего Договора.

Срок условного депонирования - 30.06.2023.

2.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора путем внесения денежных средств на эскроу-счет (п.2.2 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 на эскроу-счёт могут быть внесены Участником долевого строительства по одному из вариантов пункта 2.3.1 настоящего Договора.

2.3.1. При схеме расчетов: собственные средства через аккредитив (Вариант-1).

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.

Для оплаты Цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, за счет собственных денежных средств, для дальнейшего перечисления на счет эскроу, Участник долевого строительства за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 1 (одного) календарного дня с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в _____ (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;
- Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения аккредитива;
- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства согласно тарифам Исполняющего Банка.

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

2.3.1. При схеме расчетов: собственные и кредитные средства через аккредитив (Вариант-2).

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 00 копеек) рублей оплачивается за счет Кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства _____ (наименование Банка), зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации ___ - ___ 20__ года за № _____, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № _____ от _____.20__ года, ИНН _____, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № ____ по г. ____ в Единый государственный реестр юридических лиц ____ июля 20__ года за основным государственным регистрационным номером _____, местонахождение: _____, корреспондентский счет № _____ 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).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, в размере _____ (_____) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Объект) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и Объект 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 Объект (в отношении ипотеки Объекта).

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. 2.1. 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 1 (одного) календарного дня с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в _____ (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;
- 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 согласно тарифам Исполняющего Банка.

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

2.3.1. При схеме расчетов: собственные и кредитные средства безналичным перечислением после регистрации Договора с использованием средств материнского капитала (Вариант-3).

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, перечисляются 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 _____ (наименование Банка), зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации _____ - _____ 20__ года за № _____, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № _____ от _____.20__ года, ИНН _____, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № ____ по г. _____ в Единый государственный реестр юридических лиц _____ июля 20__ года за основным государственным регистрационным номером _____, местонахождение: _____, корреспондентский счет № _____ 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).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику долевого строительства для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве Многоквартирного 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 – Объект) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и Объект 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 Объект (в отношении ипотеки Объекта).

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 № _____ от _____ 20__ г, НДС не облагается».

2.4. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком в полном объеме.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Произвести оплату Цены Договора в порядке, в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

3.1.2. В срок, указанный в письменном сообщении Застройщика, предусмотренном пунктом 1.8 настоящего Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Передаточного акта Объекта долевого строительства, а также Акта сверки взаиморасчетов в рамках Договора.

3.1.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков.

3.1.4. Не осуществлять любые ремонтные и отделочные работы в Объекте долевого строительства, в том числе не производить перепланировку/переустройство, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводку инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков кондиционеров и любых иных устройств) до оформления Объекта в собственность Участника долевого строительства.

После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства вправе проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов, а также при условии соблюдения Инструкции по

эксплуатации.

3.1.5. В установленном законом порядке оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством), начиная со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Для этих целей Участник обязуется заключить соответствующий договор управления Многоквартирным домом с выбранной Застройщиком организацией, которая осуществляет управление Многоквартирным домом (далее – «Управляющая Организация»).

В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанные в настоящем пункте Договора расходы подлежат оплате с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

3.1.6. В течение 14 календарных дней с даты наступления соответствующего события письменно информировать Застройщика о замене паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, а также об изменении места жительства и/или адреса регистрации и контактных телефонов Участника долевого строительства.

3.1.7. Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства обязан передать Застройщику для целей регистрации настоящего Договора исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно:

- квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, в размере, определенном пп. 30 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ;

- в случае если Участник долевого строительства состоит в браке - нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора или брачный договор;

- оригинал настоящего Договора, подписанный со стороны Участника долевого строительства (предоставляется если Участник долевого строительства не планирует самостоятельно подавать свой экземпляр настоящего договора на государственную регистрацию);

- нотариально удостоверенную доверенность на указанного Застройщиком представителя на право подачи от имени Участника долевого строительства документов в Орган регистрации прав для регистрации настоящего Договора (предоставляется если Участник долевого строительства не планирует самостоятельно подавать свой экземпляр настоящего договора на государственную регистрацию);

- в случае подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в электронном виде Участник также обязуется получить электронно-цифровую подпись.

Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется подать настоящий Договор на государственную регистрацию в Орган регистрации прав, в случае непредоставления Застройщику своего экземпляра настоящего Договора, а также нотариальной доверенности на право подачи от имени Участника долевого строительства документов в Орган регистрации прав для регистрации настоящего Договора.

3.1.8. После подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется нести все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства также обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства подать все необходимые документы в Орган регистрации прав и зарегистрировать за собой право собственности на Объект долевого строительства.

3.1.9. Уступать своё право требования по Договору другому лицу только после полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается после государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закона № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 и 383 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства своих прав требований по настоящему Договору не допускается без предварительного письменного согласия Застройщика, при этом в выдаче согласия может быть отказано без каких-либо объяснений.

В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии, также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной

регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

Стороны также договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Частичная (отдельная) уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

3.1.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты Цены Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений по результатам обмеров), а также выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

3.1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе (но не ограничиваясь): изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества этажей корпуса/корпусов/частей Многоквартирного дома; изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома (в случае увеличения не более 5% от первоначально установленной площади); изменения характеристик помещений мест общего пользования в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома; изменения площади нежилых помещений в Многоквартирном доме (этапах строительства Многоквартирного дома) и их функционального назначения; изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки и количества машино-мест (если они предусмотрены проектной документацией); изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ; изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые; изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы; изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного дома, этапов строительства Многоквартирного дома или отдельных корпусов, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного дома и не ухудшающие качества Объекта долевого строительства; изменение отдельных элементов благоустройства придомовой территории Многоквартирного дома.

3.1.12. Уплатить Застройщику, предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) при их наличии до подписания Передаточного акта.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить строительство Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора Застройщику, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.2. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

3.2.3. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.4. Выполнить все предусмотренные действующим законодательством действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по подготовке документов, необходимых со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора, представления им указанных документов в Орган регистрации прав (совместно с Застройщиком либо путем выдачи соответствующей доверенности) и оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

3.2.5. В случае если завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и уведомление с предложением об изменении Договора. Изменение предусмотренного в пункте 1.6. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не

исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере и порядке, определенном Законом №214-ФЗ.

4.3. В случае нарушения установленных разделом 2 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере и порядке, определенном Законом №214-ФЗ.

4.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.5. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 3.1.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика возмещает ему понесенные убытки, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

4.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.1.4 Договора, а также в случае несоблюдения Инструкции по эксплуатации Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику какие-либо претензии по качеству Объекта долевого строительства.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами, а также в случаях несоблюдения Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации.

4.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику, в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования.

4.9. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.4.9. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;
- предьявляется Застройщику в письменном виде и в предусмотренный Договором гарантийный срок;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предьявленным Участником долевого строительства.

5. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Органом регистрации прав.

5.3. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. По требованию любой из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

5.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, при наличии основания для отказа соответствующей Стороны от исполнения настоящего Договора, предусмотренного настоящим Договором, либо действующим законодательством, настоящий Договор считается расторгнутым со дня получения другой Стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.6. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.7. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, при условии согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора, Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора. В случае получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора по соглашению Сторон в порядке, установленном

настоящим пунктом Договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в расторжении настоящего Договора без объяснения причин и без каких-либо иных ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

5.8. 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, прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона №214-ФЗ), денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно являлось следствием принятия органами государственной власти федеральных законов или нормативных правовых актов, делающих невозможным или существенно затрудняющих исполнение обязательств, а также следствием обстоятельств, связанных с природными стихийными факторами, забастовками, военными действиями, введением ограничительных мер или эмбарго или любых иных обстоятельств и/или событий, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок такого урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента

получения каждой из Сторон соответствующего документа, если иной срок не установлен действующим законодательством. Указанный в настоящем пункте порядок и сроки урегулирования претензий Сторон не относятся к порядку расторжения Договора по инициативе Застройщика в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. В указанном случае применяются правила, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

7.2. В случае недостижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Органом регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

8.3. Услуги по оформлению права собственности не являются предметом настоящего Договора, но могут быть оказаны по отдельному договору.

8.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

8.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами Застройщика, указанными в настоящем Договоре, либо вручается под роспись представителю Застройщика.

8.6. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора со стороны Застройщика направляется Участнику долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по реквизитам

Участника долевого строительства, указанным в настоящем Договоре, либо вручаются под роспись Участнику долевого строительства, либо может быть направлено на адрес электронной почты Участника, указанный в реквизитах Сторон. Любой из обозначенных способов направления уведомления (извещения) будет считаться надлежащим уведомлением Участника долевого строительства.

8.7. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

8.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.9. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

8.10. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком Земельного участка любого из следующих действий и сделок:

- на образование из Земельного участка нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из Земельного участка, а также на межевание Земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением прав аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- последующий залог каждого из образованного земельного участка в ПАО «Промсвязьбанк» в соответствии с условиями заключённого кредитного договора.

Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком и не может быть отозвано Участником долевого строительства. Положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п.4 ст. 11.2 ЗК РФ.

8.11. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, в т.ч. сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение,

предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных. Участник также дает согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях (в т.ч. Уполномоченному банку), связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение от Застройщика или от привлеченных им лиц рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством уведомлений.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

8.12. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

8.13. Расходы по оплате госпошлины, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, Стороны несут в соответствии с положениями п. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ. Прочие расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего договора, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

8.14. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Органа регистрации прав.

8.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

Приложение №1 – Основные характеристики Объекта долевого строительства и его план;

Приложение №2 – Основные характеристики Многоквартирного дома и Описание и

виды работ по отделке Объекта долевого строительства.

9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
<p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «МЕТЕО-КОМФОРТ» Место нахождения: 400066, г. Волгоград, ул. Новороссийская, д. 11, оф. 10 ИНН 3444275468, КПП 344401001 ОГРН 1203400013332 р/с 40702810901000057058 в Южном филиале ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» к/с 30101810200000000715 БИК 041806715 Email: escrow@meteokomfort.ru</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ Гурьянова Е. Ю.</p>	<p>Участник долевого строительства</p> <p>_____ / _____ /</p>

Основные характеристики Объекта долевого строительства и его план

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Корпус	
Секция:	
Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией №34-000563 от 14.04.2021:	
Номер этажа Многоквартирного дома:	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	
Количество комнат:	
Площади комнат (кв.м.):	
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	
Лоджия/балкон	
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	

План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома:

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/Гурьянова Е. Ю.

_____/_____/_____

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Описание Многоквартирного дома:

Многоквартирный дом	<i>№1, Г-образной формы, оси 1-20/А-Ф</i>
Корпус:	<i>1</i>
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>9</i>
Количество этажей	<i>10</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>13 449,6 м2</i>
Материал наружных стен:	<i>Наружные стены выше 0,000 –из силикатного кирпича, с утеплением и отделкой фасадными панелями (керамогранит)</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>ж/б плита</i>
Класс энергоэффективности:	<i>В (высокий)</i>
Класс сейсмостойкости:	<i>6</i>

2. Описание и виды работ по отделке Объекта долевого строительства, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства:

№	Виды работ	Состав работ и материалов
1.	Установка входной квартирной двери	Металлическая
2.	Установка межкомнатных дверей	Разновидность МДФ
3.	Установка оконных блоков	Однокамерные стеклопакеты в ПВХ-профиле
4.	Внутриквартирные перегородки	Пазогребневые плиты толщ.80мм
5.	Остекление лоджий	Однокамерные стеклопакеты в ПВХ-профиле
6.	Монтаж системы водоснабжения	Внутриквартирная разводка труб систем горячего и холодного водоснабжения до мест установки окончательных устройств, на вводе в квартиру на трубопроводах водоснабжения предусмотрены счетчики

7.	Канализация	Поквартирная разводка до сантехприборов.	
8.	Установка сантехнических приборов с/у	Унитаз, раковина, ванна	
9.	Монтаж системы электроснабжения	Подключение и комплектование квартирного электрощита, прокладка электрического кабеля до мест размещения розеток, осветительных приборов и выключателей. Установка выключателей, розеток. Предусмотрена установка клеммной колодки для подключения светильника в комнатах; в кухне и коридоре, кроме того - подвесных патронов, подключаемых к клеммной колодке; в санузле предусмотрена установка светильника.	
10	Монтаж системы отопления	Предусмотрена установка радиаторов отопления	
11	Вентиляция	Предусмотрена естественная система вентиляции из помещений кухонь и санитарных узлов	
12	Слаботочные системы (сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение), система контроля доступа, видеонаблюдение)	Внутриквартирная разводка не производится. Застройщик производит монтаж автономных пожарных извещателей в квартирах.	
13	Покрытие пола	с/у	Керамическая плитка
		кухня	Линолеум с плинтусом по периметру
		комнаты	Линолеум с плинтусом по периметру
		Лоджия	Керамическая плитка
14	Отделка стен	с/у	Окраска стен краской для влажных помещений
		кухня	Оклейка обоями
		комнаты	Оклейка обоями
		Лоджия	Штукатурка по сетке
15	Отделка потолков	с/у	Окраска вододисперсионной краской для влажных помещений
		кухня	Натяжной потолок
		комнаты	Натяжной потолок

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по отделке Объекта

долевого строительства, на соответствующие указанному варианту отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв.м площади Объекта долевого строительства. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте долевого строительства оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с Договором, на основании проектной документации и требований действующего законодательства; места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки Многоквартирного дома, нормального износа Объекта или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником долевого строительства (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства.

Застройщик:
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____/Гурьянова Е. Ю.

_____/_____

М.П.