

Договор участия в долевом строительстве № К-1-___

г. Волгоград

«___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Евробилд», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №10 по Волгоградской области 21 октября 2004 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1043400435099 Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 34 №002014275, индивидуальный номер налогоплательщика/код причины постановки на налоговый учёт (ИНН/КПП) 3445070537/344501001, место нахождения: 400001, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Калинина, д.13, в лице директора Кутищева Павла Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, __ октября 19__ года рождения, паспорт гражданина РФ ___ № ____, дата выдачи _____ года, выдан _____, код подразделения ___-___, зарегистрированная по месту жительства: _____, именуемая «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь положениями Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г. заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в срок до «31» марта 2023 года своими силами и с привлечением других лиц построить «Жилая застройка по ул. Качинцев в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом №1. Корректировка», возводимый по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Качинцев, 79В на земельном участке с кадастровым № **34:34:030104:2076**, (далее по тексту – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в срок установленный Договором, передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства: квартира №___ (номер квартиры соответствует номеру квартиры, указанному в проектной декларации) *общей площадью по проекту (с учетом летних помещений)* ___ кв.м. указанная в Приложение № 1 (далее по тексту - Объект), а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и на условиях Договора принять Объект с оформлением соответствующих документов. Номер квартиры

Объект передается Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

1.2. При заключении Договора Стороны исходят из того, что в проектную документацию могут вноситься незначительные изменения, что может повлечь за собой некоторое изменение проектного решения фасада Жилого дома, в котором расположен подлежащий передаче **Участнику долевого строительства** Объект, или проектное решение самого Объекта без существенного изменения ее характеристик, к которым относится примерная общая площадь с учетом допустимых и возможных ее изменений, как это предусмотрено п.1.3. Договора.

Стороны договорились, что изменение проектной документации в случаях, предусмотренных в ч. 3.8 ст. 49 Градостроительного кодекса РФ не является существенным и не служит основанием для предъявления к Застройщику претензий и одностороннего отказа от исполнения Договора **Участником долевого строительства**.

Застройщик вправе без согласования с **Участником долевого строительства** заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной

документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

1.3. Настоящим Стороны допускают изменения проектной площади Объекта (уменьшение/увеличение) по результатам обмера БТИ, но не более чем на 5%, изменение площади не меняет предусмотренных Договором обязательств.

1.4. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, **Объект** передаётся **Участнику долевого строительства Застройщиком** по акту приёма–передачи.

1.5. Строительство Жилого дома и Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном в г. Волгограде по ул. Качинцев,79В с кадастровым №34:34:030104:2076, принадлежащем **Застройщику** на праве собственности.

1.6. Документы, подтверждающие право **Застройщика** на заключение Договора участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г.:

1.6.1. Земельный участок, указанный в п. 1.5. настоящего договора принадлежит **Застройщику** на основании договора купли-продажи от 26.08.2019г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №34:34:030104:2076-34/209/2019-3 от 10.09.2019г.

1.6.2. Строительство осуществляется на основании Разрешения на строительство № 34-Ru 34301000-3163-2020, выданного Администрацией Волгограда «05» февраля 2021 г. В случае выдачи нового разрешения на строительство оно указывается в проектной декларации, при этом внесения изменений в Договор не требуется.

2. Цена договора, сроки и порядок расчетов.

2.1. Цена настоящего Договора (стоимость Объекта с характеристиками, указанными в п. 1.1. настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору) составляет сумму в размере _____ (_____) рублей.

2.2. В стоимость Объекта, определенную Сторонами в п. 2.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство Жилого дома, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого дома, в том числе охрана Жилого дома, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Объекта Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения **Застройщика**.

Вознаграждение **Застройщика** (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных **Участником долевого строительства** в рамках настоящего Договора, и фактической стоимостью затрат на строительство Жилого дома. Сумма вознаграждения определяется по окончании строительства, возврату Участнику долевого строительства не подлежит и остается в распоряжении **Застройщика**.

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

2.4. **Участник долевого строительства** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику** (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литер А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: Shet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Евробилд». Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу: р/с № 40702810008300000025 в ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва, БИК: 044525411, корр./счет: № 30101810145250000411;

Депонируемая сумма: _____

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 марта 2023 года.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.2.5 настоящего Договора.

Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации: – I квартал 2023 года.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Заключая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и указанных Правил в случае открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу.

2.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет в следующем порядке:

- за счет собственных средств **Участник долевого строительства** оплачивает в течение 10 (рабочих) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора сумму в размере _____

2.6 Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на счет эскроу. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.1.1 настоящего Договора, но не позднее даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

2.7. Стороны договорились о том, что оплаченная **Участником долевого строительства** стоимость Объекта не изменяется в Сторону уменьшения либо в Сторону увеличения в зависимости от результатов технических обмеров в соответствии с п. 1.3. настоящего Договора.

2.8. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются **Участником долевого строительства** самостоятельно и в Цену договора не включены.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Обеспечить получение разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект по акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию (п. 1.1 настоящего Договора).

3.1.3. Передать **Участнику долевого строительства** оформляемые от имени **Застройщика** документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.1.4. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора совершить все необходимые действия для передачи совместно с **Участником долевого строительства** настоящего Договора на государственную регистрацию.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Осуществлять строительство Жилого дома, расположенного по адресу: **Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Качинцев, 79В** с кадастровым №**34:34:030104:2076**, в соответствии с Градостроительным планом № **RU343010010832**, и Разрешением на строительство № **34-Ru 34301000-3163-2020**, выданного Администрацией Волгограда «05» февраля 2021 г.

3.2.2. **Застройщик** вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае уклонения **Участника долевого строительства** от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке **Застройщик** письменно уведомляет **Участника долевого строительства** по адресу, указанному в разделе 13.

3.3. Участник долевого строительства обязан:

3.3.1. Уплатить Цену договора в соответствии с разделом 2 Договора «Цена договора, сроки и порядок ее уплаты».

3.3.2. Принять от **Застройщика** по акту приема-передачи **Объект**.

3.3.3. До государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект, **Участник долевого строительства** не вправе проводить какие-либо работы в Объекте, которые изменяют физические и (или) технические характеристики. В случае нарушения данного обязательства, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника долевого строительства** средства, необходимые для приведения Объекта в состояние, соответствующее проектной документации и **Договору**.

3.3.4. Нести бремя содержания Объекта (включая обязанность по своевременной оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) с момента принятия Объекта по Акту приема-передачи.

3.3.5. Нести риски случайной гибели и порчи **Объекта** с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи Объекта, за исключением случая, предусмотренного **п. 4.6 Договора**.

3.3.6. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации **Договора** и его возможных изменений за свой счет.

3.3.7. Осуществить действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект за свой счет.

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

3.4. **Участник долевого строительства** имеет право после передачи **Застройщиком** Объекта по Акту приема-передачи производить на Объекте работы по чистовой отделке.

3.5. После регистрации права собственности на Объект, любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, реконструкция; возведение

внутриквартирных перегородок; изменение системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; установка нестандартного оборудования; устройство дополнительных отверстий, проемов, штраб, борозд в монолитных железобетонных конструкциях стен и балок, связанных с ослаблением их несущих способностей; изменение основных параметров квартиры и т.д.) осуществляются **Участником долевого строительства** в порядке, установленном ст.ст. 25 – 28 ЖК РФ и законодательством Волгоградской области, регулирующим порядок проведения переустройства, реконструкции и перепланировки помещений в жилых домах.

3.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на:

- изменение площади, конфигурации, границ земельного участка с кадастровым № 34:34:030104:2076, расположенного по адресу: **Волгоградская область, г. Волгоград, Дзержинский район, ул. Качинцев, 79 В** (далее по тексту настоящего абзаца Договора – Земельный участок), а также на раздел Земельного участка или выдел из Земельного участка и перенос ипотеки, возникающей в силу закона на основании Договора, только на образованный в результате раздела (выдела) земельный участок, на котором расположен Жилой дом с Объектом в составе объекта капитального строительства «Жилая застройка по ул. Качинцев в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом №1. Корректировка».

- на межевание Земельного участка, постановку на кадастровый учет Земельного участка, формирование частей земельного участка, на передачу Земельного участка и Жилого дома в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома в соответствии с п.7 ст. 13 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключение договора аренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

- распоряжение **Застройщиком** по своему усмотрению объектами недвижимости, которые будут возводиться **Застройщиком** на указанном земельном участке и не являющимися Объектами долевого строительства, относящимися к Жилому дому.

3.7. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что **Застройщик** вправе без согласия **Участника долевого строительства** возводить иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.1 Договора, на Земельном участке.

Право залога возникающее у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации Договора, не распространяется на здания и сооружения, которые будут возводиться **Застройщиком** на указанном в п.1.1. Договора Земельном участке.

Настоящим **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на залог земельного участка, указанного в настоящем пункте Договора, в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым **Застройщиком** на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

4. Передача объекта долевого строительства.

4.1. Застройщик обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект по акту приема-передачи не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию (п. 1.1 настоящего Договора). **Застройщик** имеет право исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно.

4.2. По окончании строительства Объекта и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию **Застройщик** обязан уведомить **Участника долевого строительства** в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта по Акту приема-передачи. Сообщение **Застройщика** о завершении строительства и готовности Объекта к передаче направляется по адресу, указанному **Участником долевого**

строительства в Разделе 13 Договора в графе «Реквизиты сторон».

4.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный действующим законодательством.

4.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства и готовности Объекта к передаче обязан принять от **Застройщика** по акту приема-передачи Объект в течение 7 (Семи) дней с даты получения уведомления от **Застройщика**.

4.5. В случае обнаружения при осмотре Объекта его несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый **Застройщиком**.

4.6. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 4.3, 4.4, 4.5 Договора или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта при отсутствии в нем дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, **Застройщик** вправе составить односторонний акт о передаче Объекта **Участнику долевого строительства** в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. При этом риски случайной гибели и порчи Объекта признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства** со дня составления указанного одностороннего акта.

4.7. Права собственности **Участника долевого строительства** на Объект подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.8. При передаче Объекта **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Гарантии качества.

5.1. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта. Сервисное обслуживание Объекта не входит в гарантийные обязательства **Застройщика** и производится самостоятельно **Участником долевого строительства** в процессе эксплуатации Объекта.

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

5.4. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.5. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим **Участником долевого**

строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Участнику долевого строительства** инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

6. Уступка прав требований по Договору.

6.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** цены Договора.

6.2. В случае неуплаты **Участником долевого строительства** цены Договора **Застройщику** уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет **Участник долевого строительства** и (или) новый участник долевого строительства.

6.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

7. Обеспечение исполнения обязательств.

7.1. В обеспечении исполнения обязательств **Застройщика** по Договору с момента государственной регистрации Договора Земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома принадлежащий **Застройщику** на праве собственности, и строящийся на земельном участке Жилой дом находятся в залоге у участников долевого строительства.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленного **п. 2.3** Договора срока оплаты Цены договора, либо оплаты Цены договора в меньшей сумме, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения **п.4.1.** Договора **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены договора за каждый день просрочки.

8.4. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию

терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.5. При расторжении настоящего Договора по инициативе **Застройщика** (нарушение **Участником долевого строительства** сроков оплаты по Договору) **Участник долевого строительства** обязан возместить **Застройщику** все расходы, понесенные **Застройщиком** в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную **Застройщиком** государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

8.6. Возврат денежных средств **Участнику долевого строительства** при расторжении настоящего Договора производит Эскроу – агент на счет **Участника долевого строительства** № _____ открытого в _____ (наименование банка), в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета эскроу.

8.7. В случае оплаты **Участником долевого строительства** цены настоящего Договора до регистрации настоящего Договора и/или не на счет эскроу, все расходы **Застройщика**, вызванные такими действиями **Участника долевого строительства**, подлежат оплате последним в безусловном досудебном порядке либо взыскиваются с **Участника долевого строительства** на основании судебного приказа.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

10. Особые условия.

10.1. Подписанием настоящего Договора **Участник долевого строительства** подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией **Застройщика**, размещенной в системе ЕИСЖС (<https://наш.дом.рф>; Постановление Правительства РФ от 25.09.2018 № 1133), информацией о **Застройщике** и проекте строительства Жилого дома. **Участник долевого строительства** подтверждает факт предоставления **Застройщиком** полной информации о потребительских свойствах и характеристиках Объекта и иной информации, относительно строящегося Жилого дома, которая обеспечивает **Участнику долевого строительства** возможность свободного и правильного выбора Объекта в строящемся Жилом доме.

10.2. Подписанием настоящего Договора **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** без уведомления **Участника долевого строительства** вносить изменения и дополнения в проект Жилого дома, что может повлечь за собой изменение проектного решения Жилого дома/Объекта, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое изменение общей площади Объекта.

10.3. Свидетельством исполнения **Застройщиком** обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, качества выполненных работ,

соответствия Проекту и СНиП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

10.4. У Участника долевого строительства при возникновении права единоличной собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права единоличной собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10.5. При подписании настоящего Договора Участник долевого строительства, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта **Застройщику** - ООО «Специализированный застройщик «Евробилд», ИНН 3445070537, 400001, Волгоградская область, г. Волгоград, ул. им. Калинина,13 (далее до конца настоящего пункта - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты.

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

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

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

Подпись субъекта персональных данных

(Ф.И.О. полностью, подпись)

10.6. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков **Участник долевого строительства** вправе в соответствии с п. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора Сторонами в качестве

разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок - 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения **Застройщиком** письменного обращения **Участника долевого строительства**.

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

10.7. При наличии недостатков следующего характера: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена вида и типа входной двери, замена элементов черновой отделки, проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и иные технически сложные работы, либо работы, требующие дополнительных проектных решений или экспертных заключений, устанавливается разумный срок устранения - 2 (два) месяца. Указанные сроки могут быть изменены **Застройщиком** в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае **Участнику долевого строительства** будет дополнительно направлено уведомление.

10.8. Устранение любых недостатков, за исключением недостатков, препятствующих использованию Объекта по назначению, предъявляется **Участником долевого строительства** и безусловно устраняется **Застройщиком** в рамках гарантийных обязательств.

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

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

11. Расторжение договора.

11.1. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

11.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, которое заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. Заключительные положения.

12.1. На момент подписания Договора Объект не продан, не является предметом договора участия в долевом строительстве с третьим лицом, в споре и под арестом не состоит.

12.2. С подписанием настоящего Договора Дольщик в соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса РФ дает согласие **Застройщику** на образование из Земельного участка

новых земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения, а также на межевание земельного участка на усмотрение **Застройщика** в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, не запрещенных действующим законодательством (заключение дополнительных соглашений к договору аренды, отказ от права аренды, заключение договора купли-продажи земельного участка, залог юридическому лицу, осуществляющему кредитование (финансирование) в целях строительства многоквартирного дома, права собственности (аренды, субаренды) на земельный участок и объект долевого строительства).

12.3. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.4. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства и соглашения, которые могли быть приняты и сделаны Сторонами до его заключения.

12.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются в виде подписанных обеими Сторонами дополнительных соглашений, которые будут являться неотъемлемой частью Договора.

12.6. Все, что не предусмотрено условиями Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

12.7. В случае изменения реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить об этом другую сторону по Договору.

12.8. Приложение № 1, Приложение №2 является неотъемлемой частью Договора.

12.9. Договор составлен и подписан Сторонами в трех экземплярах, один из которых хранится в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, другие передаются Сторонам.

13. Реквизиты Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:
**ООО «Специализированный
застройщик «Евробилд»**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:**

400001, г.Волгоград, ул. Калинина, 13
ИНН 3445070537, КПП 344501001,
ОГРН 1043400435099,
р/с 40702810008300000025 в ФИЛИАЛЕ
«ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) г.
Москва
БИК 044525411
к/с 30101810145250000411

Директор

П.Ю. Кутищев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ К-1-__ от «__» _____ 202__ года

Описание Объекта долевого строительства

План Объекта долевого строительства - квартира № __ (номер квартиры соответствует номеру квартиры, указанному в проектной декларации) на __ этаже
Жилая застройка по ул. Качинцев в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом №1. **Корректировка**



Местоположение Объекта долевого строительства - квартира № __ (номер квартиры соответствует номеру квартиры, указанному в проектной декларации) на __ этаже
Жилая застройка по ул. Качинцев в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом №1.
Корректировка



Основная характеристика Жилая застройка по ул. Качинцев в Дзержинском районе г. Волгограда. Жилой дом №1. **Корректировка:**

- вид – многоквартирный дом из 2-х секций;
- назначение – жилое;
- этажность - 9 этажей,
- количество этажей – 10,
- общая площадь – 7 462,9 кв.м;
- материал наружных стен – многослойная конструкция: 1 слой - керамзитобетонный блок, 2 слой – теплоизоляция (каменная вата), 3 слой – облицовочный материал (керамогранитная фасадная плитка);
- материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности – В+;
- класс сейсмостойкости - 6 баллов.

Основная характеристика Объекта долевого строительства:

- назначение – жилое,
- этаж - __,
- общая площадь по проекту с учетом летних помещений – _____ кв. м,
- количество жилых комнат - __,
- общая площадь жилых комнат – _____ кв.м., из них площадь одной жилой комнаты _____ кв.м., площадь второй жилой комнаты _____ кв.м.
- площадь кухни – _____ кв.м.,
- площадь туалета – _____ кв.м.,
- площадь ванной – _____ кв.м.,
- площадь коридора – _____ кв. м,
- площадь балкона с учетом коэффициента – _____ кв.м.

Застройщик:

Участник долевого строительства

ООО «Специализированный
застройщик «Евробилд»

_____ П.Ю. Кутищев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ К-1-__ от «__» _____ 202__ года

Виды работ, выполняемые Застройщиком в квартире:

- Потолок: железобетонные плиты перекрытия;
- Межкомнатные перегородки из газобетонных блоков;
- Монтаж системы отопления;
- Монтаж электрооборудования и электропроводки в соответствии с проектом;
- Монтаж стояков водоснабжения с установкой запорной арматуры и прибора учета;
- Монтаж стояка канализации с установкой унитаза;
- Установка пластиковых окон с двойным стеклопакетом, с пластиковыми подоконниками, с устройством откосов, за исключением комнат, примыкающих к лоджии;
- Установка в комнатах примыкающих к лоджии пластиковых окон с одним стеклопакетом, с пластиковыми подоконниками, с устройством откосов;
- Установка входной двери в квартиру.

Застройщик:

Участник долевого строительства

ООО «Специализированный застройщик
«Евробилд»

_____ П.Ю. Кутищев
