

**ДОГОВОР №**

**долевого участия в строительстве объекта**

**«Многоквартирный жилой дом, здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов общественного назначения, автопарковки по ул.Ким-Ю-Чена»**

г.Хабаровск

«\_\_\_\_\_»

2020 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно строительная компания «Реал Строй»**, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Ковальского Александра Борисовича, действующего на основании Устава, и Гражданин РФ \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, действующий от своего имени, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ №214-ФЗ).

1.2. Правовым основание для заключения настоящего договора является:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 27:23:0030113:123, общей площадью 2 440,0 кв.м, расположенный в Центральном районе г.Хабаровска по адресу: примерно 18 м по направлению на юго-восток от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, город Хабаровск, переулок Кустарный, ба, лит.А и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством для строительства на этом земельном участке объекта недвижимости «Многоквартирный жилой дом, здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов общественного назначения, автопарковки по ул.Ким-Ю-Чена» на основании положительного заключения экспертизы №50-2-1-2-03548-2020 от 01.08.2020 года, разрешения на строительство №RU27301000-132/08 от 15.12.2008 года, выданного департаментом департамента архитектуры, строительства и землепользования администрации г.Хабаровска, внесение изменений Приложение №1 от 28.04.2018 года, внесение изменений от 17.02.2020 года, внесение изменений Приложение №2 от 14.08.2020 года, заключения №35/20 от 31.08.2020 года, выданного комитетом государственного строительного надзора Правительства Хабаровского края, договора о передаче прав и обязанностей от 05.05.2017 года по договору аренды земельного участка №15 от 04.02.2016 года, зарегистрированного управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, дата регистрации 06.06.2017 года, номер регистрации 27:23:0030113:123-27/001/2017-3, договора о передаче прав и обязанностей от 05.02.2018 года по договору аренды земельного участка №15 от 04.02.2016 года, по договору о передаче прав и обязанностей от 05.05.2017 года, зарегистрированного управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, дата регистрации 19.02.2018 года, номер регистрации 27:23:0030113:1270-27/020/2018-2, договора купли-продажи от 18.11.2019 года, зарегистрированного управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, дата регистрации 04.12.2019 года, номер регистрации 27:23:0030113:1270-27/020/2019-7, выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.12.2019 года сделана запись регистрации №27:23:0030113:1270-27/020/2019-7.

Проектная декларация опубликована на сайте [realstroy27.ru](http://realstroy27.ru), наш.дом.рф.

1.3. Объект недвижимости – «Многоквартирный жилой дом, здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов общественного назначения, автопарковки по ул.Ким-Ю-Чена», количество этажей – 21, в том числе: 1 подземный, общая площадь здания – 6 835,41 кв.метров, наружные стены и каркас – монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки и др), навесной вентилируемый фасад, поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 6 баллов.

1.4. Участник долевого строительства - гражданин РФ, либо юридическое лицо, вносящий(ее) Застройщику денежные средства для строительства объекта «Многоквартирный жилой дом, здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов общественного назначения, автопарковки по ул.Ким-Ю-Чена»

1.5. Указанный в п.1.3. настоящего договора адрес является строительным адресом объекта долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства ему будет присвоен почтовый адрес.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.

1.7. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему договору. Застройщик обязуется самостоятельно либо с привлечением третьих лиц осуществить выполнение работ по строительству объекта долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией и действующими строительными нормами и правилами, обеспечить его подключение к инженерной инфраструктуре, передать построенные объекты инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность либо на баланс специализированных эксплуатирующих организаций. Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта, утвержденного в установленном порядке.

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства передать объект долевого строительства и пакет документов для оформления права собственности Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта «Многоквартирный жилой дом, здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов общественного назначения, автопарковки по ул.Ким-Ю-Чена».

2.2. Объект долевого строительства – жилое помещение - 1-но комнатная, расположенная на X этаже, номер подъезда X, имеющая строительный номер №,XX, общую проектную площадь XX кв.м. (общая проектная площадь квартиры – XX кв.м, площадь лоджии (балкона) с понижающим коэффициентом – XX кв.м. Приложение №1), подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящихся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Наименование помещений и проектная площадь:

- жилая комната – xxx кв.м
- кухня – xxx кв.м
- санузел – xxx кв.м
- коридор – xxx кв.м

Окончательное определение объекта долевого строительства, в части площади, производится после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства и результатам технической инвентаризации.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Начало выполнения строительных работ – 09.06.2020 года. Срок окончания строительных работ 31.12.2023 года. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до 01.07.2024 года. Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств перед Участником долевого строительства по получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5. Расходы по государственной регистрации договора долевого строительства несет Участник долевого строительства и Застройщик, регистрации права собственности на объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

2.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора – сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, денежных средств на возмещение расходов (процентов) по целевым кредитам и другим привлеченным денежным средствам на строительство объекта долевого строительства, денежных средств на уплату затрат по регистрации договоров долевого участия, денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Цена договора составляет **рублей**, в том числе стоимость услуг Застройщика 1% от цены объекта долевого строительства составляет **рублей**.

При увеличении стоимости строительства цена объекта долевого строительства изменяется в порядке, установленном настоящим договором.

3.4. Стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет **рублей**.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО ВТБ (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Участником долевого строительства (Депонентом) и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.5.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»),.

Депонент (Участник долевого строительства): \_\_\_\_\_

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно строительная компания «Реал Строй»

Сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2023 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;  
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.5.2. При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору No \_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_\_ г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. \_\_\_\_\_ до полного выполнения обязательств по Договору No \_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от \_\_\_\_\_ г.

После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый **в р/с 40701810318020005305 в Филиале банка ВТБ (ПАО) в г. Хабаровске, к/с 30101810400000000727 БИК 040813727.**

**В случае применения СБР (в п. 3.5.2. договора добавляются два нижеописанных абзаца):**

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены договора в размере \_\_\_ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета No \_\_\_\_\_ Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке, оплаты цены договора в размере \_\_\_\_\_ руб. (рублей 00 копеек) осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

**В случае применения порядка расчетов платежными поручениями:**

3.5.2. Оплата цены договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Оплата цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перевода денежных средств на специальный счет эскроу в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней после регистрации настоящего договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Кредитора) в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**В случае применения АФР:**

3.5.2. Оплата цены договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

Оплата цены договора осуществляется в безналичном порядке на аккредитив, открываемый Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Депонент;
- банком-эмитентом выступает - Банк ВТБ (ПАО);
- исполняющим банком является - Банк ВТБ (ПАО);
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

- аккредитив исполняется на Счет эскроу, открываемый Депонентом в соответствии с п. 3.5. настоящего договора;

- аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;
- вид аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банк ВТБ (ПАО) уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте по адресу: \_\_\_\_\_ не позднее даты открытия аккредитива;

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком ВТБ (ПАО) либо скан-копии настоящего договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии с отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора, либо скан-образа настоящего договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке с отметкой о залоге прав требования в пользу Кредитора, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залога прав требования Участника долевого строительства, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Кредитором; документы, должны быть представлены Застройщиком в Банк ВТБ (ПАО) до истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – \_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- все расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства;
- в течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена.

3.6. Застройщик и Участник долевого строительства (Депонент) адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить 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» и Договора участия в долевом строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Застройщик и Участник долевого строительства (Депонент) выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

3.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.8. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

3.9. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающегося Участнику долевого строительства объекта долевого строительства превысит площадь, указанную в п. 2.2. настоящего договора, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на объект долевого строительства производит доплату Застройщику, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади, действующей у Застройщика на день внесения суммы доплаты, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 3.5.2. настоящего договора.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию, окончательная (фактическая) общая площадь причитающегося Участнику долевого строительства объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, то Застройщик одновременно с передачей Участнику долевого строительства документов, необходимых для регистрации права собственности, производит возврат излишней суммы участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства безналичным путем в порядке, из расчета:

- средней цены за 1 кв. м общей площади объекта долевого строительства, сложившейся за все время действия договора, в случае внесения денежных средств поэтапно;
- стоимости 1 кв. м общей площади объекта долевого строительства на момент внесения денежной суммы в случае единовременной оплаты.

3.10. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 3.5. настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем договоре почтой или телеграммой. С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение объекта долевого строительства.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

4.1.2. Своевременно представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для строительства им объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, а так же на цели, указанные в пункте 3.2. настоящего договора.

4.1.4. Без согласования с Участником долевого строительства внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений. Изменения разместить на сайте [realstroy27.ru](http://realstroy27.ru), наш.дом.рф.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок до 01 июля 2024 года при условии полной оплаты цены договора, включая разницу в площади объекта долевого строительства в соответствии с п.3.7. настоящего договора. Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

4.1.6. Для выполнения строительства объекта Застройщик производит следующие виды работ:

- фундамент, каркас, наружные стены, перекрытия, кровля, установка входной двери, окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом без внутренней отделки откосов и без установки подоконной доски, проектом не предусмотрена отделка помещений, кроме помещений общего пользования, межкомнатные перегородки – не устанавливаются, кроме зон санузла и ванной, энергоснабжение - прокладка электропроводов до квартирного электрощита, отопление – стальные радиаторы, поквартирный учет электроэнергии, тепла, вентиляция, водоснабжение – монтаж стояков горячего и холодного водоснабжения, установка счетчиков учета холодной и горячей воды; телефонизация, интернет – до этажного электро-слаботочного щита; наружные сети, благоустройство (в том числе стоимость строительства объекта, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией).

4.1.7. В случае если строительство объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик обязан внести изменения в проектную декларацию и направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и уведомить Участника долевого строительства об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации.

4.1.8. Застройщик заблаговременно извещает Участника долевого строительства о готовности объекта с указанием даты и времени приема – передачи объекта долевого участия. Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи объекта, произошедшую по вине (инициативе) Участника долевого строительства. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или немотивированном отказе от его принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема – передачи, Застройщик по истечении 30 (тридцати) дней с даты, указанной в извещении о приеме-передаче объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.1.9. Застройщик обязуется предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности на заверченный объект долевого строительства после постановки на кадастровый учет и присвоения почтового адреса.

4.1.10. Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика о заключении Договора счета эскроу и

Индивидуальные условия (в случае их подписания Застройщиком и Участником долевого строительства).

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

4.2.2. Приступить к приемке объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней с момента получения уведомления, сообщения Застройщика о готовности объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

Выявление недостатков объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и не делают его непригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки.

4.2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

4.2.5. До подписания акта приема-передачи объекта недвижимости самостоятельно не производить работы, связанные с перепланировкой.

4.2.6. Предоставить в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством РФ порядке, как документ, содержащий оферту Застройщика о заключении договора счета эскроу, в течение 10 (десяти) дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве.

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Застройщиком и Участником долевого строительства) Участник долевого строительства действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика в части оферты Застройщика на основании предоставленных Застройщиком полномочий;

Предоставление Участником долевого строительства в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве Индивидуальных условий (в случае их подписания Застройщиком и Участником долевого строительства) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

4.3. После передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию объекта долевого строительства, а так же участвовать в расходах по содержанию общего имущества в объекте недвижимости, в котором располагается объект долевого строительства, соразмерно доли в праве общей долевой собственности на это имущество. Для чего Участник долевого строительства обязан заключить с эксплуатирующей организацией договор о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию объекта недвижимости в котором располагается объект долевого строительства, прилегающей территории.

4.4. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости.

4.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора Участник долевого строительства обязан обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.6. Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до



планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства условиям настоящего договора в течение 5 (пяти) лет со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта с одним из Участников долевого строительства. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства 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 долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства 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.

*Гарантированный срок службы оконных и балконных блоков составляет 1 (один) год с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условии соблюдения потребителем правил эксплуатации, а также области применения, установленной в нормативной и проектной документации.*

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о готовности объекта долевого строительства к передаче (по почте заказным письмом с уведомлением либо вручает лично под расписку). Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности его к передаче, также путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика [www.realstroy27.ru](http://www.realstroy27.ru).

Застройщик обязан передать объект долевого строительства, инструкцию по эксплуатации объекта, которая содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, не позднее предусмотренного договором срока.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства несет ответственность за производство переоборудования и перепланировки объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.6. После подписания акта приема-передачи Участник возлагает на себя обязанности, связанные с содержанием объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивает коммунальные и иные услуги по содержанию, а так же несет другие обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

6.7. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору, освобождается от уплаты неустойки (пени).

6.8. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности на объект долевого строительства (передаточного акта, инструкции по эксплуатации) производится в офисе Застройщика в рабочие часы. В случае неприбытия Участника долевого строительства для принятия по передаточному акту объекта долевого строительства от Застройщика в течение 30 (тридцати) календарных дней после истечения срока, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства либо после истечения срока, указанного в сообщении (уведомлении) Застройщика, обязательства Застройщика считаются выполненными надлежащим образом. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче. Риск случайной гибели признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства несет обязательства по содержанию объекта долевого строительства, оплачивает коммунальные и прочие услуги.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора.

7.2. В случае, неуплаты Участником долевого строительства полной 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.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В течение 3 (трех) календарных дней после регистрации договора уступки в регистрирующем органе Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки.

7.4. Уступка прав требования по договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН (ФОРС-МАЖОР)**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. В соответствии с действующим законодательством Стороны настоящего договора несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

8.4. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего договора возможен только в случае и порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.3. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в соответствии с действующим законодательством, стоимость услуг Застройщика 1% от цены объекта долевого строительства, отчисление, произведенное Застройщиком в компенсационный фонд за объект долевого строительства, оплаченные Участником долевого строительства на момент расторжения договора, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, либо путем удержания из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства не вправе расторгнуть договор, если Застройщик исполняет перед Участником долевого строительства свои обязательства надлежащим образом и соответствует всем требованиям, предусмотренным ФЗ-214 от 30.12.2004 года, изменениями и дополнениями к нему.

9.5. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет,

предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **10.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. В соответствии с действующим законодательством, Застройщик предусматривает защиту прав Участника долевого строительства, путем оплаты отчислений в компенсационный Фонд долевого строительства.

10.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства считается находящийся в залоге, предоставленный для строительства многоквартирного жилого дома, в составе которого будет находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны и один для органа осуществляющего государственную регистрацию.

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

11.4. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования спора.

11.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора, с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования спора.

11.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу, электронной почте с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

11.7. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

11.8. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на строительство объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной документации Участнику долевого строительства понятно, возражений не имеется.

11.9. При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 13 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые данные.

## **12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

С момента государственной регистрации ипотеки на объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора, на основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Права Кредитора, как залогодержателя, удостоверяются закладной, которую Участник долевого строительства составляет одновременно с оформлением права собственности на объект долевого строительства, по форме, определяемой Кредитором, и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем данного залога является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Кредитором.

Приложения к настоящему договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- приложение № 1 – план объекта долевого строительства
- приложение № 2 – график финансирования, график изменения цены 1 кв.м площади объекта долевого строительства.

### **13.РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ООО «ИСК «Реал Строй»**

г.Хабаровск, ул.Суворова, 32

тел. 733-133

ИНН 2723134850, КПП 272301001

ОГРН 1112723000026,

р/с 40702810970000020918

в Дальневосточном банке

ПАО Сбербанк г.Хабаровск

к/с 30101810600000000608

БИК 040813608

**Участник долевого строительства**

**Директор ООО «ИСК «Реал Строй»**

А.Б.Ковальский \_\_\_\_\_