

ДОГОВОР № ___-3/20___-
участия в долевом строительстве
(с условием о расчетах по счету эскроу)

Дата подписания договора – «___» _____ 20__ года.

Место подписания договора – город Хабаровск, Российская Федерация.

Общество с ограниченной ответственностью «РегионЖилье» (ООО «РегионЖилье»), в лице генерального директора Алешко Владимира Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется за счет собственных средств и/или с привлечением других лиц построить объект капитального строительства: **«Многоквартирной жилой дом по ул. Запарина в Кировском районе г. Хабаровска»** на земельном участке по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, улица Запарина, с кадастровым номером 27:23:0020327:232, состоящий из 2-х зданий/объектов – многоквартирный дом (жилой дом) и нежилое здание (автостоянка), входящих в состав имущественного комплекса (далее по тексту настоящего договора – Дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать в собственность Участнику объект долевого строительства – _____ – _____, **подъезд ___**, **этаж _____**, **общая площадь согласно проекту с учетом балконов и лоджий (с понижающим коэффициентом 0,3 и 0,5 соответственно) _____ кв.м** (далее по тексту настоящего договора – объект долевого строительства), а Участник обязуется внести все предусмотренные настоящим договором денежные средства, направляемые на строительство Дома и принять указанный объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Основные характеристики Дома указаны в Приложении № 3 к настоящему договору.

Описание и характеристики объекта долевого строительства указаны в Приложениях №1, №2 к настоящему договору.

1.2. Одновременно с приобретением права собственности на объект долевого строительства Участник приобретает и долю в праве общей собственности на общее имущество в Доме.

1.3. Право собственности Участника на объект долевого строительства возникает после государственной регистрации права в установленном законом порядке. Государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно, если стороны не придут к соглашению об ином. Расходы, связанные с оформлением права собственности, несет Участник за счет собственных средств.

1.4. Разрешение на строительство № 27-23-113-2017 выдано 21.03.2017 администрацией города Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования.

1.5. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: наш.дом.рф и аокк.ру.

1.6. Право собственности Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства Дома, указанного в п.1.1 настоящего договора, зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 15.05.2018.

1.7. Предполагаемый срок завершения строительства Дома: **27.07.2022 г.**

2. Цена и порядок расчета

2.1. Цена объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**. При этом стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства принимается равной _____ (_____) рублей **00 копеек**. Цена объекта определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Услуги Застройщика составляют 5% от указанной цены настоящего договора.

2.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, 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 (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 - _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «РегионЖилье».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ г. в порядке, предусмотренном пунктом 2.4. настоящего Договора, но не позднее даты ввода в эксплуатацию Дома.

2.2.1. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного любого объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

Реквизиты банковского счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных настоящим Договором, – **р/с 40702810600020016823 в Филиале банка ВТБ (ПАО) в г. Хабаровске, к/с 30101810400000000727 БИК 040813727.**

2.2.2. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.3. В случае невыполнения Участником своих обязательств по оплате в срок, предусмотренный настоящим Договором, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.4. Оплата цены Договора осуществляется в следующем порядке (любым из указанных способов):

Вариант 1:

- _____ (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Участника (в том числе использование материнского (семейного) капитала, государственного жилищного сертификата и т.д.);

Вариант 2:

- _____ (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный _____ Участнику на основании кредитного договора;
- _____ (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Участника (в том числе использование материнского (семейного) капитала, государственного жилищного сертификата и т.д.);

Вариант 3:

- _____ (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный _____ Участнику на основании кредитного договора.

В случае выполнения Участником своих обязательств по оплате в указанные сроки, цена объекта долевого строительства корректировке не подлежит, кроме условий, предусмотренных п.2.11. настоящего Договора.

Участник имеет право на досрочную оплату цены объекта долевого строительства.

При неисполнении Участником пункта 2.2., 2.4. настоящего договора, цена объекта долевого строительства подлежит пересчету.

2.5. Участник уплачивает цену Договора долевого участия в долевом строительстве путем внесения денежных средств в размере цены договора (депонируемая сумма), после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю до ввода в эксплуатацию Дома, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу- агент).

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срока ввода в эксплуатацию Дома. Срок условного депонирования: по 23 января 2023 г. включительно.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных

документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата от ФИО по Дог. № ___ участия в долевом стр-ве от ___ г.».

2.6. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. Бенефициар и 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, Бенефициар и 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 (для физических лиц).

2.7.1. Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях настоящего Договора путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях настоящего Договора участия в долевом строительстве в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. (для юридических лиц).

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

2.9. Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств Застройщика по кредиту, предоставленному Банком ВТБ (ПАО) на строительство объектов недвижимости согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.4. настоящего Договора.

2.10. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав Дома, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.11. Если по результатам технической инвентаризации общая площадь объекта долевого строительства, определенного п.1.1 настоящего договора, увеличилась или уменьшилась по сравнению с оговоренной в настоящем договоре более, чем на 1 (один) кв.м, цена объекта долевого строительства подлежит увеличению (уменьшению) пропорционально его изменившейся площади. Пропорциональное увеличение (уменьшение) цены вычисляется путем умножения разницы между оговоренной в настоящем договоре площадью и фактической общей площадью объекта долевого строительства на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.1 настоящего договора. Образовавшаяся разница оплачивается Участником (Застройщиком) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления Участнику (Застройщику) соответствующего требования. В случае нарушения срока внесения денежных средств за увеличение (уменьшение) площади объекта долевого строительства, Участник (Застройщик) уплачивает Застройщику (Участнику) неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Увеличение (уменьшение) общей площади объекта долевого строительства, определенного п.1.1 настоящего договора, менее, чем на 1 (один) кв.м. считается несущественным и не является основанием пересмотра цены объекта долевого строительства в порядке, установленном в абз.1 настоящего пункта.

2.12. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектно-сметной документацией и условиями настоящего договора, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые относятся к дополнительному вознаграждению Застройщика и возврату не подлежат.

3. Передача объекта

3.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять по акту приема-передачи объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора, в течение шести месяцев с даты завершения строительства Дома. Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

3.2. Застройщик заблаговременно (не менее чем за месяц) извещает Участника о готовности объекта долевого участия письменно, с указанием даты и времени его приема-передачи. Сообщение о готовности объекта долевого участия направляется по почте заказным письмом с описью вложения и

уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено под расписку.

3.3. Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи объекта долевого строительства на срок, на который задержка в передаче произошла по вине (инициативе) Участника. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или при немотивированном отказе Участника от принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема-передачи, Застройщик по истечении 2 месяцев с момента направления уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о его передаче, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику.

3.4. При обнаружении при приемке недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для использования, Сторонами составляется (не позднее 5-ти дней с момента обнаружения недостатков) соответствующий акт с указанием срока устранения недостатков Застройщиком. После устранения недостатков, но не позднее 3-х дней, Застройщик обязан передать, а Участник принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

3.5. Расходы по содержанию построенного объекта долевого строительства возлагаются на Участника со дня подписания акта приема-передачи. Плату за коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией объекта долевого строительства и доли в общем имуществе (включая содержание территории) до передачи Дома эксплуатирующей организации, Участник вносит Застройщику в установленном последним порядке или истечения срока для его подписания Участником.

3.6. Подписание акта приема-передачи объекта долевого строительства считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника к Застройщику каких-либо претензий из настоящего договора. Исключением являются случаи обнаружения недостатков (несоответствий) при передаче объекта долевого строительства Участнику. Наличие недостатков (несоответствий) не является препятствием для государственной регистрации права собственности, и Застройщик обязуется устранить указанные недостатки (несоответствия), возникшие по его вине.

3.7. Ввод Дома в эксплуатацию подтверждает надлежащее техническое состояние объекта долевого строительства, указанного в п.1.1., позволяющего его использование по назначению.

4. Гарантия качества

4.1. Застройщик обязан передать Участнику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации и градостроительных регламентов.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома подтверждает соответствие объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается 5 (пять) лет и исчисляется со дня его передачи Застройщиком Участнику по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Гарантированный срок службы блоков оконных из ПВХ составляет 3 (три) года со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

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

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства (его частей), нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

4.5. Лоджии не относятся к жилым или подсобным помещениям: могут быть остекленными. В связи с тем, что действующее законодательство не предусматривает мероприятия по герметизации лоджий, попадание на лоджию атмосферных осадков не является дефектом, подлежащим устранению Застройщиком. Требования по герметизации конструкций остекления лоджий удовлетворению не подлежат.

5. Уступка прав требований по договору

5.1. Уступка Участником прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи после уплаты Участником цены договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика.

5.2. Соглашение об уступке прав требований по договору на долевое участие в строительстве подлежит обязательной государственной регистрации.

5.3. Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации соглашения об уступке прав требования в письменном виде уведомить Застройщика о заключении такого соглашения с приложением его копии с отметкой о регистрации, копии паспортных данных, в уведомлении указать адрес и телефон нового участника долевого строительства.

5.4. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, 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.

При этом, Участник обязан письменно уведомить Эскроу-агента о состоявшейся цессии с приложением следующих документов: копии соглашения о уступке с отметкой о регистрации, копии паспортных данных и контактных данных нового участника долевого строительства.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить строительство Дома за счет собственных средств и/или с привлечением других лиц.

6.1.2. Построить Дом в соответствии с настоящим договором, проектной и градостроительной документацией, и передать Участнику по акту приема-передачи объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора.

6.1.3. Сообщать Участнику, по требованию последнего, о ходе выполнения работ по строительству Дома и предъявлять для ознакомления следующие документы: разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта, заключение экспертизы проектной документации, проектную документацию, документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок под строительство.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства или с даты составления Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном п.3.3 настоящего Договора.

6.3. Застройщик имеет право:

6.3.1. Привлекать иных, третьих лиц в целях исполнения настоящего договора.

6.3.2. Самостоятельно заключать с иными участниками договоры на долевое участие в строительстве, в пределах, не затрагивающих долю Участника.

6.3.3. В случае внесения изменений в проект, не требующих дополнительного проведения экспертизы, повлекших изменение расположения инженерных систем и сетей (вентиляционных шахт, систем отопления, водопровода, канализации и проч.), а также в связи с проведением технического учета (составлением планов БТИ) помещений после завершения строительства Дома, Застройщик имеет право в одностороннем порядке внести изменения в характеристики объекта долевого строительства (Приложения № 1, №2) к настоящему Договору.

6.3.4. По согласованию с Участником, до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, перепланировать объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора с обязательным внесением изменений в проектную документацию.

6.4. Участник обязуется:

6.4.1. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 настоящего договора, принять его в срок, указанный в данном уведомлении.

6.4.2. Своевременно и в полном объеме уплатить цену объекта долевого строительства, в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

6.4.3. До получения свидетельства о праве собственности на объект долевого строительства и необходимых разрешительных документов не производить какие-либо работы по перепланировке или

переоборудованию объекта долевого строительства.

6.4.4. Устанавливать внешние блоки кондиционеров в местах, определенных проектом. Не допускать проведение работ либо монтаж любого оборудования, меняющих фасад здания, а также проведение любых работ, установку оборудования, касающихся общего имущества.

6.4.5. Оплачивать все расходы, связанные с содержанием объекта долевого строительства, в соответствии с п. 3.5. настоящего договора.

6.4.6. После сдачи Дома в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления домом).

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

6.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписанием сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.6. Подписанием настоящего Договора Участник в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, а именно земельного участка, указанного в п.1.6. настоящего Договора, используемого для строительства (создания) Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство Дома согласно Разрешению на строительство, указанному в п.1.4. настоящего Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку ВТБ (ПАО) в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком ВТБ (ПАО) Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

6.7. Участник вправе:

6.7.1. Передать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в порядке, установленном настоящим договором и действующим законодательством.

6.7.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.8. Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением условий настоящего договора, исключение составляет информация, подлежащая раскрытию/передаче иным лицам в силу требований закона.

6.9. Перечень прав и обязанностей Сторон, изложенный в настоящей статье настоящего договора не является исчерпывающим. Стороны обязаны руководствоваться всеми условиями настоящего договора и действующим законодательством РФ.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору виновная сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов долевого строительства и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Наличие форс-мажорных обстоятельств должно подтвердиться документами, выданным соответствующим уполномоченным органом.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8. Государственная регистрация

8.1. Право собственности Участника на объект долевого строительства, а также договор участия в долевом строительстве, соглашение об уступке прав требования, дополнительные соглашения к договору, соглашение о расторжении договора подлежат государственной регистрации, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости»

Стороны пришли к соглашению о подаче документов на государственную регистрацию настоящего договора участия в долевом строительстве в орган, осуществляющий государственную

регистрацию в срок не позднее семи дней с момента его подписания.

8.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности на объект долевого строительства, Стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору

9.1. С момента государственной регистрации настоящего договора и до момента регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего договора, право на земельный участок и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

10. Срок действия договора. Расторжение договора

10.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию.

10.2. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

10.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора или расторжения настоящего договора по требованию одной из Сторон допускается в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ. В этом случае, уплаченные денежные средства по настоящему договору возвращаются в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

10.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения и расторгнуть Договор в одностороннем (внесудебном) порядке в следующих случаях:

- неисполнение Участником обязанности по уплате цены договора, предусмотренной п. 2.1 Договора, в сроки, указанные в п.2.2., 2.4. настоящего Договора;

- в случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

10.5. В случае расторжения Участником настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника № _____ открытого в Банке _____. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

10.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору составляются в том же порядке, что и настоящий договор.

10.7. Все приложения к настоящему договору, соглашения о внесении изменений и дополнений являются его неотъемлемой частью.

11. Разрешение споров

11.1. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по настоящему договору обязателен.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить другой стороне мотивированный ответ не позднее 20 календарных дней с момента получения претензии.

11.2. В случае не достижения согласия по спорному вопросу (вопросам) в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

12. Заключительные положения

12.1. Подписав настоящий Договор, Участник дает согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника для целей, связанных с исполнением настоящего Договора. Обработка персональных данных Участника включает: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование и передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном Законе от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Застройщик имеет право в целях исполнения настоящего Договора передавать персональные данные третьим лицам в случаях, установленных действующим законодательством (в т.ч. государственными органами, юридическим или физическим лицам – экспертам, страховщикам, кредитным учреждениям). Согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия Договора, а также после его истечения, и может быть письменно отозвано

Участником в любой момент.

12.2. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.3. В случае изменения юридического или почтового адреса стороны обязуются уведомлять об этом друг друга в 10-дневный срок.

12.4. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. Реквизиты и подписи сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «РегионЖилье»
Место нахождения: 6800007 г. Хабаровск, ул. Шевчука, дом № 22в, литер А, оф.19
ОГРН 1182724004990 ИНН 2723199293 КПП 272301001
р/с 40702810600020016823 в Филиале банка ВТБ (ПАО) в г.Хабаровске
к/с 30101810400000000727 БИК 040813727

Генеральный директор _____ /В.А. Алешко/

Участник:

_____ /_____/

Характеристика объекта долевого строительства,
право на который возникает у Участника при исполнении условий
договора участия в долевом строительстве

Наименование объекта	№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь, кв.м	Количество комнат
Многokвартирный дом (Жилой дом)						

Перечень работ, выполняемых Застройщиком:

1. Согласно проекту внутренняя отделка стен – штукатурка (за исключением санузлов), потолки – не оштукатурены.
2. Устройство оконных блоков с устройством подоконных отливов без установки подоконников.
3. Установка входной двери с устройством наружных откосов.
4. Монтаж системы отопления (радиаторы).
5. Монтаж системы водоснабжения: монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны), с установкой водосчетчиков, без установки сантехприборов;
6. Монтаж системы канализации: монтаж стояков с отводами для подключения сантехоборудования, без установки сантехприборов.
7. Монтаж систем электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом, для установки электрощита, установка прибора учета электроэнергии.
8. Монтаж полотенцесушителя.
9. Монтаж противопожарной сигнализации согласно проекту.
10. Устройство телефонного ввода (связи) до слаботочной коробки.
11. Устройство цементной стяжки полов, за исключением санузлов.

Виды работ, не вошедшие в данный перечень, выполняются Участником самостоятельно.

Застройщик:
Генеральный директор

Участник:

_____/В.А. Алешко/
м.п.

_____/_____/

Основные характеристики Дома

Основные характеристики Дома указаны в соответствии с Разрешением на строительство Дома и информацией, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемые). Окончательные характеристики Дома определяются после ввода Дома в эксплуатацию.

Многоквартирный дом (жилой дом)

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом
Назначение объекта: жилое
Минимальное количество этажей в объекте: 21
Максимальное количество этажей в объекте: 21
Общая площадь объекта: 13 153,4 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта: наружные стены - монолитный железобетон с энергоэффективным утеплителем и облицовкой фасадным кирпичом; каркас – монолитный железобетон
Материал перекрытий: монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности: А+
Сейсмостойкость: 6 баллов.

Нежилое здание (автостоянка)

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: нежилое здание
Назначение объекта: нежилое
Минимальное количество этажей в объекте: 3
Максимальное количество этажей в объекте: 3
Общая площадь объекта: 3 538,11 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта: Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Наружные стены - монолитный железобетон с облицовкой фасадными панелями. Каркас - монолитный железобетон.).
Материал перекрытий: монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности: А+
Сейсмостойкость: 6 баллов.

Застройщик:
Генеральный директор

_____/В.А. Алешко/
м.п.

Участник:

_____/_____/

План ____ этажа

Застройщик:
Генеральный директор

_____/В.А. Алешко/

м.п.

Участник:

_____/_____/