

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Тюмень

«___» _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью " _____ ", именуемое в дальнейшем «Застройщик», _____, именуемый в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Договор заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом участии).

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и (или) привлеченными силами построить «Многоквартирный жилой дом ГП-...» (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома передать соответствующие Объекты, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объекты при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительство Жилого дома Застройщик ведет по адресу (строительный адрес): Тюменская область, г. Тюмень, кадастровый номер земельного участка: _____.

1.2. Объект:

Вид – квартира, назначение помещения – жилое помещение, количество комнат – _____, секция _____, этаж – _____, общая площадь Объекта – _____ кв.м. (из них площадь жилой комнаты № 1 – _____ кв.м., жилой комнаты № 2 – _____ кв.м., жилой комнаты № 3 – _____ кв.м., площадь кухни – _____ кв.м., площадь сан.узла – _____ кв.м., площадь прихожей – _____ кв.м., площадь балкона/лоджии с учетом понижающего коэффициента - _____ кв.м. (без коэффициента - _____ кв.м.)), площадь объекта без учета площади балкона/лоджии - _____ кв.м.), площадь объекта без учета площади балкона/лоджии – _____ кв.м., расположение на площадке при пересчете слева направо – _____, всего квартир на этаже _____, проектный номер _____.

1.2.1. Многоквартирный жилой дом: этажность – _____; общая площадь – _____ кв.м.; материал наружных стен – _____; внутренний слой – _____, утеплитель – _____, облицовочный фасадный слой – _____, утеплитель – _____ материал перекрытия – _____; класс энергоэффективности – _____, сейсмостойкость – _____.

1.2.2. Объект передается со следующими техническими характеристиками _____; пол: _____; потолки – _____; остекление – _____, остекление лоджий – _____; устройство _____, электрических розеток и выключателей; установка и подключение отопительных приборов (радиатор); установка металлической входной двери; установка счётчиков холодной и горячей воды; лоджия/балкон (при наличии): без отделки.

Объект не комплектуется сантехническим оборудованием; разводка инженерных сетей по площади Объекта не производится.

1.3. Дольщик дает свое согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под Жилым домом, а также возможное изменение площади земельного участка в случае осуществления действий Застройщиком.

Строительство указанных объектов осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство от _____, выданного Администрацией города Тюмени. Право залога возникает в соответствии со ст. 13 Федерального закона 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».

Застройщик владеет земельным участком с кадастровым номером _____ зарегистрировано на основании договора _____

Проектная декларация № _____, опубликованная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф

1.3.1. Дольщик уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у Банка.

1.4. Площадь Объекта, указанная в п.1.2. настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учета. При возникновении расхождений между общей проектной площадью и данными государственного кадастрового учета менее чем на 5% перерасчёт цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены договора, цена договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене договора в срок не более двадцати дней после письменного уведомления Застройщика.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены договора, цена договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене договора в срок не более двадцати дней. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

Цена определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.5. Дольщик подтверждает, что он ознакомлен и ему понятно содержание договоров поручительства от _____ заключенных Застройщиком _____

1.6. Подписанный Сторонами, План Объекта, подлежащего передаче Дольщику по окончании строительства Жилого дома, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается внесением обязательных платежей в компенсационный фонд в соответствии с п. 4 ст. 3 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».

1.8. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства и права требования на Объект долевого строительства по настоящему договору не заложены, не проданы, не находятся под арестом, свободны от всех долгов, прав и притязаний третьих лиц.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Размер денежных средств, вносимых Дольщиком для строительства Объекта долевого строительства, _____ . НДС не облагается и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в том числе объектов инженерной инфраструктуры и денежных средств на оплату услуг застройщика. Общая сумма денежных средств, вносимых Дольщиком для строительства объекта долевого строительства, является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, указанных п. 1.4 настоящего договора.

2.2. Сумма денежных средств, указанная в пункте 2.1 настоящего договора, уплачивается Участником долевого строительства в порядке возмещения затрат, связанных со строительством Объекта долевого строительства. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства, жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с требованиями Закона о долевом участии, проектной документацией, покрывая затраты как фактически направленные ранее Застройщиком на финансирование строительства, так и понесенные после заключения Договора.

Стороны признают, что разница между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, и стоимостью всех фактических затрат, необходимых для строительства (создания) Объекта долевого строительства (в том числе на содержание Застройщика), включается в состав денежных средств на оплату услуг Застройщика. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке _____ (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 п. 6 ст. 15.5. Законом о долевом участии и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: _____

Депонент: ____ Участник Фамилия Имя Отчество ____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСБ недвижимость»

Депонируемая сумма: _____ (_____ прописью _____) рублей __ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. ____ настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств – _____

2.4. Оплата производится Дольщиком следующим образом: за счет собственных средств в размере _____ рублей 00 копеек, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, и частично за счет кредитных денежных средств в размере _____ руб., предоставляемых Дольщику Банком, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операцийОГРН....., ИНН, адрес местонахождения: к/с, БИК (ранее и далее – Кредитор) (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № _____ (далее – Кредитный договор), заключенному в городе Тюмень между Банком и _____.

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставлен Участнику долевого строительства для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере _____.

2.4.1. Внесение денежных средств Дольщиком в счет уплаты Цены договора на счет эскроу производится следующим образом:

Вариант №1. При расчетах с использованием аккредитива:

2.4.1.1. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора (внесения денежных средств на счет эскроу) Дольщик осуществляет резервирование денежных средств использованием безотзывного покрытого (депонированного) безакцептного аккредитива (далее – Аккредитив). В течение __ (____) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Дольщик открывает Аккредитив на следующих условиях:

- Сумма Аккредитива: ____ (____) рублей (указывается Цена договора);
- Банк-эмитент и Исполняющий банк: Филиал №__ Банка в г. _____, к/с ____ БИК ____.
- Срок действия Аккредитива: __ (____) календарных дней с даты открытия Аккредитива.
- Способ извещения об открытии Аккредитива: Дольщик не позднее дня открытия Аккредитива предоставляет копию заявления об открытии Аккредитива.

• Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента и/или Исполняющего банка, по открытию и ведению Аккредитива, несет Дольщик.

• Способ исполнения Аккредитива: без акцепта путем осуществления платежа в размере суммы Аккредитива на счет эскроу по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива.

• Условия исполнения Аккредитива: при предоставлении Застройщиком или Дольщиком Исполняющему банку оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

При исполнении Аккредитива денежные средства с Аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Дольщика (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу.

Вариант №2. При расчетах безналичным перечислением (платежными поручениями) после регистрации Договора:

2.4.1.1. Оплата Дольщиком Цены договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, производится в безналичном порядке на счет эскроу в течение __ (____) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и залога (ипотеки) в силу закона прав требования в пользу Кредитора.

Вариант №3. При расчетах с использованием СБР:

2.4.1.1. Дольщик вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ___ руб. (Сумма прописью), любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее XX (XXXX) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии).

2.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, по следующему рек-визитам: р/с № _____ Филиал № _____ Банка в г. _____ к/с _____ БИК _____.

2.5.1. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, указанный в п. 2.5. настоящего Договора, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

2.5.2. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, открытый у Кредитора, указанный в п. 2.5. настоящего Договора, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора. Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт. **Срок ввода жилого дома в эксплуатацию _____ квартал 20_____ г.**

3.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором и одновременно уплатить оставшуюся (неуплаченную) сумму договора в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней. При уклонении Дольщика от принятия Объекта Застройщик вправе в одностороннем порядке передать Объект по истечению двух месяцев со дня, когда Дольщик обязан был принять Объект согласно п. 4.1. Договора.

3.3. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.4. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

3.5. В случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в период с 1 октября по 31 мая Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период.

3.6. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить любые изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов строительства, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных и конструктивных решений.

4. Права и обязанности Дольщика

4.1. Дольщик, получивший уведомление от Застройщика о вводе Жилого дома в эксплуатацию и необходимости подписания передаточного акта, обязан принять Объект в течение пятнадцати рабочих дней с момента получения уведомления.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу в настоящем договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.2. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта.

4.3. При приеме Объекта Дольщик не имеет права отказаться от подписания передаточного акта в том случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, несущественные недостатки, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению. В случае обнаружения таких несущественных недостатков стороны подписывают передаточный акт и составляют строительный акт, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

4.4. В последний день, предназначенный для устранения недостатков, Дольщик самостоятельно обращается к Застройщику для принятия выполненных работ, подписания соответствующего акта об устранении недостатков. В том случае, если Дольщик не обратился к Застройщику для принятия выполненных работ, он не имеет права в дальнейшем ссылаться на ранее указанные недостатки.

4.5. В том случае, если Дольщик уклоняется от приема Объекта, ссылаясь на наличие мелких, несущественных недостатков, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению, Застройщик имеет право передать Объект в одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, когда Дольщик обязан был принять Объект согласно п. 4.1. Договора.

4.6. Дольщик дает свое согласие на то, что Застройщик может вносить в Жилой дом изменения, при условии, что внесенные изменения не затрагивают конструктивные особенности Объекта, соответствуют строительным нормам и требованиям.

4.7. Дольщик после получения передаточного акта обязан самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.

4.8. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

Уступка Дольщиком прав требований по договору допускается при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Дольщиком. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.8.1. Дольщик обязан уведомить Застройщика о намерении заключить договор об уступке права требования.

4.8.2. Дольщик обязан предоставить копию договора уступки права требования, зарегистрированную надлежащим образом, в предусмотренном законом порядке.

4.8.3. Застройщик считается обязанным передать объект новому дольщику только после получения уведомления в порядке п. 4.8.2. настоящего Договора.

4.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.

4.10. Обязуется с момента передачи Объекта по передаточному акту соблюдать в его отношении правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры жилого дома и Объекта, своевременно подавать заявки об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в Объекте и в жилом доме.

4.11. Дольщик не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта.

4.12. Дольщик после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома. Дольщик ознакомлен с паспортом фасада Жилого дома.

4.13. В случае если Дольщиком были произведены изменения конструктивных элементов или производство работ, указанных в п. 4.11 Договора, Дольщик обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.14. Дольщик гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

4.15. Дольщик обязан в случае изменения юридического адреса письменно уведомить об этом в течении трех дней Застройщика.

5. Гарантии

5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Дольщику.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3. На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок, в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.4. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Дольщиком «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иных норм и правил, действующих в Российской Федерации.

5.5. Дольщик не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной эксплуатации Объекта или его ненадлежащего ремонта, произведенного силами Дольщика или с привлечением третьих лиц.

5.6. В случае обнаружения недостатка Объекта, Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию документа о праве собственности на данный объект, копию настоящего договора, копию передаточного акта и документы, обосновывающие заявленные требования.

5.7. В соответствии с ч.2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта, Дольщик обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, который не может быть менее 15 рабочих дней. Настоящим стороны устанавливают, что любые недостатки должны быть устранены Застройщиком, Дольщик имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

5.8. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта является соблюдение обязательных к исполнению строительных норм и правил. Отклонения от строительных норм и правил, являющихся добровольными к применению, не является нарушением Застройщика и не создает для Застройщика обязанностей, предусмотренных п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования, принадлежащих Дольщику, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Дольщику по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка 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)» в силу закона.

7.2. При регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст.58 Закона Российской Федерации от 29.05.1992 года № 2872-1 «О залоге» и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – Дольщик. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

7.3. Стороны обязуются уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7.4. Участник долевого строительства/инвестор дает свое согласие на межевание земельного участка либо получить/обеспечить получение нотариальных согласий всех участников долевого строительства/инвесторов на межевание земельного участка;

- в течение 180 (Сто восемьдесят) дней с даты ввода в эксплуатацию любого из жилых домов, но не позднее даты регистрации права собственности первого лица на площади в любом из Объектов, включая дома не финансируемые Кредитором в рамках Проекта, произвести/обеспечить проведение межевания земельного участка под каждым Объектом, финансируемым Кредитором в рамках Проекта.

При этом Кредитор дает согласие на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), с последующим оформлением вновь образованных земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог Кредитору. Под межеванием (разделением) участка понимается не только проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков, но и постановка данных участков на кадастровый учет с оформлением прав на участки в Единый государственный реестр недвижимости.

7.5. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции, либо арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора. Местом исполнения настоящего Договора является место расположения Жилого дома.

7.6. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.7. Дольщик согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Жилого дома, а также иными объектами, не входящими в состав общего имущества.

7.8. Дольщик согласен с передачей сетей телефонизации и интернета в жилом доме специализированной организации по усмотрению Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, Дольщик решает самостоятельно.

7.9. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации.

7.10. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

7.11. Доход, образовавшийся по окончании строительства Объекта остается в распоряжении Застройщика. Дольщик согласен с тем, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг Застройщика, расходует эти денежные средства по своему усмотрению.

7.12. Дольщик согласен на обработку, передачу и хранение персональных данных в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

7.13. В случае изменения юридического адреса или иных реквизитов Дольщика, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Дольщиком указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Дольщиком обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Дольщик обязан возместить Застройщику.

7.14. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

7.15. Настоящий Договор составлен в 4 подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, один экземпляр для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Представитель по доверенности

_____/_____/_____

Дольщик:

_____/_____/_____

ОБРАЗЕЦ