

**Договор
об участии в долевом строительстве № 000/ВГЗ**

город Пермь

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Арсенал 13 Сатурн-Р», в лице директора Кирюхина Николая Антоновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц за счет средств Участника долевого строительства построить **многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, ул. Вильгельма де Геннина, 3** (далее - Жилой дом), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства – **___-комнатную квартиру № __**, общей площадью ___ кв.м (Приложение № 1), включая площадь балконов и/или лоджий (далее – Объект долевого строительства), расположенный на _____ **этаже с/без отделкой/и** в соответствии с Приложением № 2, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором сумму за счет собственных средств в размере _____ (_____) и за счет кредитных средств в размере _____ (_____), предоставляемых _____, (далее по тексту - «Банк») согласно Кредитному договору №__ от _____ г. (далее по тексту – «Кредитный договор»), заключенному в городе Перми, на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору в _____ /**НАИМЕНОВАНИЕ, ФИРМЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И АДРЕС, ФДРЕС ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЫ, НОМЕР ТЕЛЕФОНА БАНКА, В КОТОРОМ ОТКРЫТ СЧЕТ ЭСКРОУ/** и при наличии у Застройщика разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

Бенефициаром по счету эскроу является Застройщик.

После окончательного согласования проектно-сметной документации и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию возможно изменение указанного выше строительного адреса с обязательным внесением изменений в проектную декларацию.

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется на основании Разрешения на строительство № 59-RU90303000-84-2019/1, выданного 13.09.2019 г. Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410269:6310.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Жилого дома, размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте www.наш.дом.рф в сети Интернет.

Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края выдано Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20, 21 Федерального закона 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» 56-01-11.2.1/254 от 29.11.2019 г.

1.4. В соответствии с действующим законодательством РФ вместе с правом собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает соответствующую долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома. К общему имуществу относятся: межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифты и лифтовые шахты; коридоры; помещения технических этажей, чердаков и подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения.

Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома пропорциональна общей площади Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе претендовать на нежилые помещения в Жилом доме, которые являются самостоятельными объектами финансирования и не относятся в соответствии с настоящим пунктом Договора и действующим законодательством РФ к общему имуществу домовладельцев.

1.5. Стороны при заключении Договора исходят из общей площади Объекта долевого строительства на момент подписания Договора согласно проектной документации.

Участник долевого строительства уведомлен, что оплачиваемая им приведенная площадь балкона/лоджии, включенная в проектную площадь, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, не включается в общую площадь Объекта долевого строительства при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Участник долевого строительства при заключении настоящего Договора подтверждает, что Застройщик может осуществлять любые юридические и фактические действия, направленные на изменение границ и площади земельного участка с кадастровым номером: 59:01:4410269:6310, в том числе, путем его раздела, объединения, перераспределения, и настоящим Участник долевого строительства дает согласие на осуществление таких действий. Также при заключении настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки инженерных сетей.

1.7. Застройщик настоящим подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора Объект долевого строительства, указанный в п.п. 1.1 настоящего Договора, свободен от всех имущественных обязательств или каких-либо претензий со стороны третьих лиц: права на него не заложены, в споре, под запретом, арестом не состоит, ограничения, обременения прав не зарегистрированы.

Последующая ипотека на Объект долевого строительства (или права требования) допускается при наличии письменного согласия Банка.

1.8. Не допускается заключение договоров уступки права требования без письменного согласия Застройщика и Банка.

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Цена Договора – общая сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее - цена Договора). Цена Договора составляет _____ руб. (_____ рублей 00 копеек).

Цена Договора определена на дату заключения настоящего Договора. Изменение цены Договора возможно в порядке и в случаях, установленных п. 10 настоящего Договора.

2.2. Денежные средства, указанные в п.п. 2.1 настоящего Договора оплачиваются Участником долевого строительства в следующем порядке и сроки:

- _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) за счет собственных средств;

- _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых _____, согласно Кредитному договору № _____ от _____ г., заключаемому Банком с Участником долевого строительства.

Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

2.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Почтовый адрес: 614990, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.66/1

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Корреспондентский счет № 30101810900000000603, открыт в подразделении: Отделение Пермь, БИК 042202603,

Телефон (342) 210-24-01, т. 8 800 200 57 03, факс (342) 210-24-02

e-mail: Escrow_Sberbank@sberbank.ru (далее также – «Эскроу-агент»).

Депонент: _____ (Участник долевого строительства);

Депонируемая сумма: _____ (_____) руб.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в течение пяти рабочих дней со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора. Участник долевого строительства имеет право досрочно внести денежные средства на специальный счет эскроу по заключенному Договору после его государственной регистрации.

Срок условного депонирования денежных средств: до «___» _____ г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Эскроу-агент, Участник долевого строительства (Депонент) и Застройщик (Бенефициар) заключают трехсторонний договор счета эскроу. Остальные условия, связанные со счетом эскроу и не указанные в данном трехстороннем договоре, регулируются настоящим договором и Правилами открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Эскроу-агентом и размещенными на его сайте в сети Интернет.

Расходы по безналичным переводам несет лицо, их совершающее.

2.3. Предоставление Участнику долевого строительства денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии оплаты Участником долевого строительства части денежного взноса за счет собственных средств.

В случае требования Банка Участник долевого строительства после регистрации настоящего Договора обязуется предоставить в Банк заявление о перечислении денежных средств, Справку о частичном выполнении финансовых обязательств и копию зарегистрированного в уполномоченном государственном органе настоящего Договора со штампами о государственной регистрации Договора и залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

2.5. Начисление процентов по настоящему Договору не предусмотрено.

2.6. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения оплаты денежных средств, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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 оплаты, включая дату внесения денежных средств.

2.7. Сумма поступившего от Участника долевого строительства платежа погашает независимо от формулировки назначения платежа, прежде всего, издержки Застройщика по получению исполнения, затем - неустойку (пени), затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

2.8. Разница между размером денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства является вознаграждением за услуги, оказанные Застройщиком.

2.9. На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

2.10. На основании п. 1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

2.11. Участник долевого строительства подтверждает, что на цели оплаты стоимости Объекта долевого строительства им не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных Банком.

3. Срок строительства и порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Проектный срок окончания строительства Жилого дома и получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 3 квартал 2021 г. с возможным отступлением от указанного срока на 3 (три) месяца.

Застройщик вправе ранее вышеуказанного срока закончить строительство Жилого дома и получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при этом предварительное согласие Участника долевого строительства не требуется.

3.2. Срок передачи Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до 30 ноября 2021 г. (включительно).

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию.

В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В этом случае с момента составления Застройщиком одностороннего акта, Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства, в связи с чем на него переходит ответственность, связанная с риском случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства, а также обязанность по его содержанию и оплате коммунальных платежей.

3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

3.6. Увеличение предусмотренных настоящим Договором сроков строительства или передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возможно только по соглашению Сторон, оформленному в письменном виде, на основании информации о невозможности завершения строительства Жилого дома в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

4. Гарантии качества

4.1. Качество Жилого дома и Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

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

4.4. Участник долевого строительства либо иной собственник Объекта долевого строительства, обнаруживший в течение гарантийного срока недостатки Объекта долевого строительства, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), извещает об этом Застройщика в любое время в течение гарантийного срока.

4.5. Срок для устранения недостатков, выявленных Участником долевого строительства в течение гарантийного срока, и подтвержденных Застройщиком в результате осмотра Объекта долевого строительства составляет не более 60 (Шестидесяти) дней, если иной срок не будет установлен Сторонами путем подписания письменного соглашения.

Срок устранения недостатков не считается сроком просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств по своевременной передаче Объекта долевого строительства, а срок передачи считается продленным на срок проведения процедуры урегулирования претензий.

4.6. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства, возмещения расходов на устранение недостатков.

Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков в согласованный Договором срок или нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более чем на 20 дней Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ к Объекту долевого строительства.

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

В случаях, предусмотренных инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, предоставленной Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисное обслуживание оконных и балконных конструкций. В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

4.8. Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию Сторонами передаточного акта.

4.9. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве Объекта долевого строительства: качество Объекта долевого строительства, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Жилого дома разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию.

В отношении дефектов Объекта долевого строительства строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся обязательными к применению, не применяются. Иные нормы, утвержденные негосударственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия Объекта долевого строительства установленным нормам качества.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

5.1.2. внести изменения и дополнения в проект Жилого дома;

5.1.3. при уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.п. 4.2 настоящего Договора) Застройщик вправе по истечении 30 (Тридцати) дней с момента получения Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п.п. 3.3 Договора, либо возвращения оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или сообщения об отсутствии Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.1.4. Вносить в проектную документацию на Жилой дом незначительные изменения (архитектурные, структурные), а также заменять используемые строительные, отделочные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора, совместно с Участником долевого строительства, обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации Договора, представив при этом все необходимые документы;

5.2.2. совместно с Участником долевого строительства (Депонент) до государственной регистрации настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора, совместно обратиться к Эскроу-агенту для заключения трехстороннего договора счета эскроу для расчетов по настоящему Договору;

5.2.3. предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства Жилого дома;
- заключение экспертизы проектной документации;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

5.2.4. передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи;

5.2.5. в случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте www.saturn-r-realty.ru. Направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

6. Права и обязанности Участника долевого строительства

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. после уплаты всей цены Договора уступить право требования по Договору в полном объеме третьему лицу (третьим лицам) при условии получения письменного согласия Застройщика, предусмотренного п.п. 1.8 настоящего Договора.

Перевод долга по настоящему Договору на нового участника долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. в течение пяти рабочих дней с момента подписания Договора совместно с Застройщиком обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о проведении государственной регистрации Договора, представив при этом все необходимые документы;

6.2.2. совместно с Застройщиком (Бенефициар) до государственной регистрации настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора, совместно обратиться к Эскроу-агенту для заключения трехстороннего договора счета эскроу для расчетов по настоящему Договору;

6.2.3. внести на счет эскроу в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Жилого дома в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

6.2.4. соблюдать Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;

6.2.5. согласовывать с Банком перепланировки Объекта долевого строительства, указанного в п.п. 1.1 настоящего Договора, влекущие его конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации;

6.2.6. передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка;

6.2.7. в случае изменения почтового адреса и иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в Договоре, последний должен уведомить об этом Застройщика в течение 3 (Трех) дней с момента изменения. В случае если вследствие такого неуведомления Застройщик исполнил обязательство по старым реквизитам, Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство;

6.2.8. принять Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором;

6.2.9. после получения от Застройщика необходимых документов для регистрации права собственности, при условии подписания Акта приема-передачи, в течение 10 (Десяти) дней передать все необходимые документы для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.2.10. с момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или повреждения имущества, осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта долевого строительства (в том числе капитальный). Участник долевого строительства обязан участвовать в несении общих расходов, связанных с текущим и техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего общего имущества Жилого дома и в содержании придомовой территории пропорционально общей площади Объекта долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи.

7. Расторжение Договора

7.1. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

- нарушения сроков внесения Участником долевого строительства очередных платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев;
- просрочки внесения очередного платежа более чем на два месяца.

7.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, направленном заказным письмом с описью вложения.

7.5. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

7.6. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.п. 7.2, 7.3, 7.5 настоящего Договора только с предварительного письменного согласия Банка.

7.7. В случае досрочного прекращения действия настоящего Договора независимо от оснований, в т.ч. его признания недействительным/незаключенным, денежные средства, поступившие на счет эскроу Участника долевого строительства, подлежат возврату Эскроу-агентом на текущий счет Участника долевого строительства № _____ в ПАО «Сбербанк России» в течение 10 (Десяти) дней с даты прекращения действия Договора, с указанием соответствующего назначения платежа.

8. Право собственности

8.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

8.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки и оплаты: разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, Акт приема-передачи, Справка о выполнении финансовых обязательств Участником долевого строительства, выданная Застройщиком.

8.3. Право собственности на Объект долевого строительства оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

9. Обеспечение исполнения обязательств

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

10. Случаи и условия изменения цены настоящего Договора

10.1. В случае, если окончательная площадь Объекта долевого строительства (включая площади балконов, лоджий, террас, веранд, кладовок и тому подобное), определяемая согласно данным технического паспорта или технического плана на дом (на Объект), выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером (далее по тексту «окончательная площадь Объекта долевого строительства») будет отличаться от общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) % (включительно), Стороны уточняют цену Договора в следующем порядке.

10.1.1. Если окончательная площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) % (включительно), Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующей окончательной площади Объекта долевого строительства. Разница между первоначальной ценой Договора и указанной частью депонируемой суммы рассчитывается по формуле:

(Общая проектная площадь Объекта долевого строительства - Окончательная площадь Объекта долевого строительства) × (Цена Объекта долевого строительства на момент заключения Договора / Общая проектная площадь Объекта долевого строительства)

10.1.2. Если окончательная площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего Уведомления Застройщиком осуществить на специальный счет эскроу доплату за Объект долевого строительства, рассчитанную по формуле:

(Окончательная площадь Объекта долевого строительства - Общая проектная площадь Объекта долевого строительства) × (Цена Объекта долевого строительства на момент заключения Договора / Общая проектная площадь Объекта долевого строительства)

Доплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи

До момента совершения Участником долевого строительства доплаты за Объект долевого строительства Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.1.3. В случае закрытия счета эскроу в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления расчетов между Эскроу-агентом и Бенефициаром (прекращения договора счета эскроу) расчеты в связи с уменьшением/увеличением окончательной площади Объекта долевого строительства осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства.

При этом:

- в случае, если окончательная площадь Объекта долевого строительства окажется менее общей проектной площади Объекта долевого строительства, и эскроу-агент не вернет Участнику долевого строительства денежные средства до закрытия счета эскроу, Застройщик обязуется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня закрытия счета эскроу и получения от Участника долевого строительства реквизитов для безналичной выплаты денежных средств (в зависимости от того, что наступит позже), осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства.

- в случае, если окончательная площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего Уведомления Застройщиком осуществить доплату за Объект долевого строительства.

10.2. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества Жилого дома не является основанием для изменения цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

10.3. Отклонение в площади отдельных частей Объекта долевого строительства, которое не повлекло отклонение от общей проектной площади Объекта долевого строительства при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству Объекта долевого строительства, согласованному Сторонами.

11. Дополнительные условия

11.1. Ответственность Сторон за нарушение условий Договора определяется настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Обо всех изменениях Участник долевого строительства обязуется уведомить Банк в письменном виде не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения, путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении в адрес Банка: 614990, г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 66/1, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

11.3. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщение будет считаться исполненным надлежащим образом, если оно отправлено заказным письмом или доставлено курьером и передано под расписку соответствующему должностному лицу Стороны или в канцелярию соответствующей Стороны.

11.4. После завершения строительства, ввода Жилого дома в эксплуатацию и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства уступка права требования по Договору не допускается.

11.5. Участник долевого строительства при заключении настоящего Договора подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. выдал согласие Застройщику на обработку, использование, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распоряжение и передачу персональных данных Участника долевого строительства, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении персональных данных Участника долевого строительства, в частности на однократную передачу сканкопии паспорта в Банк, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве подлежит открытию счет эскроу. Передача сканкопий осуществляется с помощью программного обеспечения данного Банка, в связи с чем защита полученных Банком в отношении персональных данных Участника долевого строительства возлагается на Банк. Цель передачи данных: заключение договора на открытие и ведение счета эскроу. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснено, что без данного действия Банк отказывается открывать счета эскроу. В случае, если участниками долевого строительства по договору являются дети, Участник долевого строительства также от их имени дает согласие на передачу сканкопий их паспортов и свидетельств о рождении, с теми же целями и условиями как определено настоящим пунктом.

Участник долевого строительства дает согласие на однократную передачу Застройщиком персональных данных в компанию, оказывающую Застройщику услуги по работе с участниками долевого строительства с целью:

заключения договора участия в долевом строительстве (дополнительных соглашений к нему), получения ипотечного кредита для финансирования данного договора, использования «материнского капитала», заключения договора эскроу, совершения иных действий, необходимых для заключения, изменения, исполнения договора участия в долевом строительстве. В случае, если участниками долевого строительства по договору являются дети, Участник долевого строительства также от их имени дает согласие на передачу сканкопий их паспортов и свидетельств о рождении, с теми же целями и условиями как определено настоящим пунктом.

Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора.

Согласие на обработку персональных данных, выданное Участником долевого строительства Застройщику, вступает в действие с даты подписания настоящего Договора и прекращает действие по истечении 3 (Трех) лет с даты проведения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственной регистрации настоящего Договора и перехода к Участнику долевого строительства права на Объект долевого строительства.

11.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, Стороны несут в установленном порядке.

11.7. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и один для Банка.

12. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик Арсенал 13 Сатурн-Р»

Адрес: г. Пермь, ул. Куйбышева, д. 37,

7 этаж, офис 709/1

ИНН 5902053730

ОГРН 1195958016803

р/с 40702810249770045085

в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

ООО «СЗ Арсенал 13 Сатурн-Р»

_____/Кирюхин Н.А./

Участник долевого строительства: