

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ БП100-поз5/___

город Белгород _____ *года*

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трансюжстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Рамазанова Рустама Габтилфаритовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин _____, _____ г.р., паспорт _____ выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, ИНН - _____ именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Жилой дом** – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по строительному адресу: г. Белгород, Белгородский пр-т, д. 100 (строительная позиция 5).

Основные характеристики Дома:

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	8-16 этажей
Общая площадь	13701,53 кв. м.
Материал наружных стен	-ячеистый блок, негорючий утеплитель и облицовка керамическим кирпичом; -ячеистый блок, воздушный зазор и облицовочный слой керамического кирпича; - ячеистый блок, воздушный зазор и фиброцементные плиты.
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	«В»
Класс сейсмостойкости	5

Фактическая общая площадь Дома определяется по завершении строительства на основании данных технического плана на Дом.

1.2. **Объект** – жилое помещение, подлежащее передаче Дольщику после получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, входящее в состав Жилого дома и обладающее характеристиками в соответствии с проектной документацией.

1.3. **Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на земельных участках.

1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности и аренды земельные участки и привлекающее денежные средства Дольщика и других участников долевого строительства для строительства на этих земельных участках Жилого дома, на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельных участков и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.6. **Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельных участков и проектной документации.

1.7. **Технологическое и инженерное оборудование** – системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, включая оборудование и механизмы, находящиеся в жилых и нежилых помещениях, а также входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, предназначенные (в совокупности и по отдельности) для выполнения функций водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, газоснабжения, электроснабжения, связи, информатизации, диспетчеризации, мусороудаления, вертикального транспорта (лифты, эскалаторы) или функций обеспечения безопасности (в том числе пожарной).

1.8. **Цена единицы общей площади жилого помещения или общей приведенной площади жилого помещения** – цена одного квадратного метра жилого помещения.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ДОЛЬЩИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» далее по тексту – «Закон».

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Дольщик обязуется:

2.3.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек осуществляется в следующем порядке:

- сумма в размере – _____,00 (_____) рублей 00 копеек оплачивается Дольщиком путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк) после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

ПАО Сбербанк

Место нахождения: г. Москва

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

Наименование операционного подразделения ПАО Сбербанк: Белгородское отделение №8592 Белгородского отделения №8592

Местонахождение операционного подразделения ПАО Сбербанк: Почтовый адрес:
308000, г. Белгород, Гражданский проспект, 52, тел. (800)5555777

Реквизиты: Банк получателя: БЕЛГОРОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8592 ПАО
СБЕРБАНК

Место нахождения Банка получателя: 308000, г. Белгород, Гражданский пр-т, 52
Реквизиты: ИНН 7707083893, КПП 312302001, ОГРН 1027700132195, ОКПО
09803404, БИК 041403633, к/с 30101810100000000633 в ОТДЕЛЕНИЕ БЕЛГОРОД
тел. [8 \(800\) 555 5 777](tel:8(800)5555777)

эл. почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

2.4. В соответствии со ст. 3 Закона правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Дольщика являются:

2.4.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство №RU31-301000-103-2020 от 21.10.2020, выданное Отделом выдачи разрешительной документации администрации города Белгорода.

2.4.2. Строительство ведется на следующих земельных участках:

1) земельный участок общей площадью 3321 кв.м. с кадастровым номером 31:16:0116015:414, принадлежащий ООО «Специализированный застройщик «Трансюзстрой» на основании соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности № 14 от 18.09.2020, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области 01.10.2020;

2) земельный участок общей площадью 2785 кв.м. с кадастровым номером 31:16:0116015:303, принадлежащий ООО «Специализированный застройщик «Трансюзстрой» на основании соглашения о перераспределении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности № 10 от 30.07.2020, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области 20.08.2020.

2.4.3. Проектная декларация, опубликованная 06.11.2020 г. на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Дольщик ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления с проектной документацией по строительству жилого дома.

2.6. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу.

Дольщик обязан в течение одного рабочего дня с момента получения от Застройщика номера договора счета эскроу подписать договор счета эскроу.

Дольщик вносит денежные средства на счет эскроу после предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, либо в случае электронной регистрации предоставления на электронном носителе файла с текстом настоящего Договора (в формате pdf) и файла с усиленной квалифицированной подписью (в формате sig), полученные с использованием услуги по электронной регистрации.

2.7. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30.06.2023.

2.8. Для получения Застройщиком денежных средств на р/с 40702810507000004176, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении квартиры, находящейся в жилом доме, указанном в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2.9. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Дольщику в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.8 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.10. В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору 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) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Дольщику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект с центральным отоплением, а Дольщик обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. Подлежащий передаче Дольщику Объект в соответствии с проектной документацией обладает следующими характеристиками:

Условный номер	
Номер секции	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная площадь жилого помещения	
Проектная площадь балкона/лоджии	
Общая проектная площадь объекта с учетом балкона/лоджии	
Общая приведенная оплачиваемая площадь	
Расчет общей приведенной оплачиваемой площади	проектная площадь помещения + проектная площадь балкона (лоджии) * понижающий коэффициент
Применяемые понижающие коэффициенты	Лоджия – 0,5
	Балкон – 0,3

(Приказ Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр)	Терраса – 0,3
	Веранда – 1,0

Технические характеристики Объекта соответствуют проектным характеристикам, указанным в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения и общей площади жилого помещения. В случае если частью объекта долевого строительства являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства – это сумма проектной площади жилого помещения и проектной площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными соответствующим федеральным органом исполнительной власти.

Цена 1 кв.м. Объекта составляет _____ рублей 00 копеек.

Общая цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

4.2. При заключении Договора Стороны принимают во внимание возможность расхождения в размерах площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, определенной в соответствии с Проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастровым инженером, включающей в себя площади помещений Объекта долевого строительства и площадь балконов (с применением понижающего коэффициента 0,3) / лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5) / террас (с применением понижающего коэффициента 0,3) / веранд (с применением понижающего коэффициента 1,0).

В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от проектной площади, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с настоящим пунктом Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и заключения дополнительного соглашения к Договору.

В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером (в целях постановки на государственный кадастровый учет результатов строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства) фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) в соответствии с данными указанных обмеров увеличится относительно оплачиваемой площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом), то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в счет оплаты Цены Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Обмер Объекта долевого строительства Кадастровым инженером осуществляется в соответствии с методикой, утвержденной уполномоченным органом власти и действующей на дату выполнения обмеров Объекта долевого строительства.

Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных Кадастровым инженером, и проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

По формуле:

Сумма к доплате = ((фактическая площадь объекта + фактическая площадь балкона/лоджии/террасы/веранды * понижающий коэффициент) – (проектная площадь объекта + площадь балкона/лоджии/террасы/веранды * понижающий коэффициент)) * стоимость 1 квадратного метра.

В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) в соответствии с результатами обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером уменьшится относительно проектной площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом), то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства части Цены Договора, путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего требования Участника долевого строительства.

Сумма подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств в случае, указанном в предшествующем абзаце, определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных Кадастровым инженером, и проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

По формуле:

Сумма к возврату = ((проектная площадь объекта + проектная площадь балкона/лоджии/террасы/веранды * понижающий коэффициент) – (фактическая площадь объекта + фактическую площадь балкона/лоджии/террасы/веранды * понижающий коэффициент)) * стоимость 1 квадратного метра.

Стороны согласовали, что в случае, если фактическая общая площадь Объекта по итогам строительства и обмеров будет отличаться от проектной общей площади Объекта в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан осуществить строительство Жилого дома и получить разрешение на ввод в планируемый срок – 4 квартал 2022 года и передать Дольщику Объект в течение 6 месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии полной оплаты стоимости Объекта, указанной в п. 4.1 Договора.

5.1.1. В случае, если Застройщик осуществит строительство Объекта раньше планируемого срока, указанного в п. 5.1. Договора, передача Объекта Дольщику по обоюдному согласию Сторон осуществляется в течение 6 месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими сторонами и являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.2.1. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

5.3. Застройщик уведомляет Дольщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче Дольщику.

5.4. Дольщик обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3. настоящего Договора) прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта осмотра жилого помещения. Если у Дольщика имеются обоснованные претензии к переданному Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Дольщик в течение 3-х календарных дней обязуется представить Заказчику письменный мотивированный отказ от приемки жилого помещения.

5.5. При уклонении Дольщика от принятия Объекта или при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Дольщик оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Акта осмотра жилого помещения и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.7. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.8. С момента подписания Акта осмотра жилого помещения все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Дольщик.

5.9. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 328 ГК РФ является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства уплатить Застройщику Цену Договора в полном объеме, включая доплату за фактическую площадь Объекта долевого строительства по результатам проведения кадастровых работ. Если исполнение указанного обязательства Участником долевого строительства произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Дольщиком о недостатках.

6.3. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Дольщиком или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Дольщиком эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством и инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной Застройщиком Участнику долевого строительства, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Дольщика:

7.1.1. Принять Объект после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома по подписываемому между Сторонами Акта осмотра жилого помещения.

7.1.2. Дольщик, с момента подписания Акта осмотра жилого помещения, самостоятельно несет расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей Дольщик обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.3. С даты подписания Акта осмотра жилого помещения нести риск случайной гибели или повреждения Объекта.

7.1.4. После приемки Объекта по передаточному акту своими силами и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно, с возникновением права собственности на Объект, у Дольщика возникает право на долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество в многоквартирном доме.

7.1.5. С момента подписания Акта осмотра жилого помещения в течение 14 (Четырнадцати) дней Дольщик обязан:

- получить от Застройщика справку об оплате для оформления Объекта в собственность;
- открыть лицевой счет (на основании соответствующего договора с эксплуатирующей дом организацией);
- предоставить на государственную регистрацию права собственности на Объект необходимые документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

7.1.6. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после оплаты им полностью цены Договора с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ:

- при этом уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта Дольщику;

- уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Дольщик обязан предоставить в адрес Застройщика в течение 3 дней после государственной регистрации один экземпляр, зарегистрированного договора уступки права требования. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Дольщиком, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика;

- стороны договорились, что уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет целевых инвестиций Дольщика организовать строительство в Жилом доме вышеуказанного Объекта.

7.2.2. Сообщать Дольщику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству в Жилом доме.

7.2.3. Передать Дольщику Объект по подписываемому между сторонами передаточному акту.

7.2.4. С момента подписания передаточного акта с Дольщиком, при условии выполнения Дольщиком обязательств, предусмотренных п. 7. 1. 2. Договора, по требованию Дольщика, представить необходимые документы для регистрации права собственности Дольщика на Объект.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. За нарушение установленного договором срока внесения платежа (платежей) Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.3. За необоснованный отказ/уклонение от принятия Объекта в установленный договором срок Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки

рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

10.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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 другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном доме, изменения общей площади Нежилых помещений в Многоквартирном доме и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов и качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного дома или отдельных корпусов, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного дома и не ухудшающие качества Объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию в Единой информационной системе жилищного строительства. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

11.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (участник долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, с земельного участка с кадастровым номером 31:16:0116015:414 и 31:16:0116015:303 на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/ преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (участник долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под объектом строительства может быть передано в залог третьим лицам, по выбору Застройщика.

11.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.5. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Дольщика по следующему почтовому адресу: _____.

11.6. Настоящим Дольщик, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

11.7. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего договора.

11.8. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Трансюжстрой»**
308012, Белгородская обл., г. Белгород,
ул. Костюкова, д. 36Д, этаж 5, помещение
10,
Тел. (4722) 23-19-23
Р/с 40702810507000004176
Белгородское отделение №8592
ПАО Сбербанк г. Белгород
К/с 30101810100000000633
БИК 041403633
ИНН 3123136631
КПП 312301001

Дольщик:

_____,
_____ г.р., паспорт _____
выдан _____, дата
выдачи _____, код подразделения
_____, зарегистрированный по
адресу: _____, ИНН -

Генеральный директор

_____/ **Р.Г. Рамазанов** /

_____/ _____ /

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору участия в долевом строительстве
№БП100-поз5/___ от _____

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Российская Федерация, Белгородская область, город Белгород
_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трансжстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Рамазанова Рустама Габтилфаритовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,
и гражданин _____, _____ г.р., паспорт _____ выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, ИНН - _____ именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № _____ от _____ (далее по тексту «**Договор**») согласовали в настоящем Приложении №1 к Договору характеристики приобретаемого Дольщиком в собственность Помещения в виде отдельной квартиры после завершения строительства:

Технические характеристики дома:		
Название проекта:	г. Белгород, Белгородский проспект, д. 100 (строительная позиция 5)	
Блок-секция		
Этажность:	8-16 этажей	
Конструктив:	Монолитный железобетонный каркас.	
Технические характеристики квартиры:		Кем выполняется:
Условный номер		
Этаж:		
Ориентировочная площадь:		
Количество комнат:		
Пожарно-охранная сигнализация	Установлены дымовые оптико-электронные извещатели.	застройщиком
Окна:	В металлопластиковом исполнении с соответствующей фурнитурой, пластиковыми подоконниками и отливами.	застройщиком
Балкон/лоджия	Остекление в одно стекло; укладка керамогранита на полу.	застройщиком
Входные двери:	Установлены временные металлические.	застройщиком
Перегородки межкомнатные:	Межкомнатные перегородки выполняются с применением автоклавного ячеистого бетона согласно проекта.	застройщиком
Канализация:	Выполнены магистральные вводы в квартиры в места расположения санитарно – технических помещений и кухонь. Замена места туалета, ванной и	застройщиком

	кухни не допускается по санитарным правилам.	
Водоснабжение:	Выполнены стояки холодной и горячей воды с установкой запорной арматуры. Установлены приборы учета.	застройщиком
Электроснабжение:	Монтаж эл. щитков с приборами учета и электроразводка внутри квартиры.	застройщиком
Отопление:	Радиаторы отопления, установлены приборы учета.	застройщиком
Кондиционирование:	Место установки внешних блоков кондиционирования согласно проекта. Размещение указанных блоков на фасаде не допускается.	дольщиком
Внутренняя отделка:	Межкомнатные двери.	застройщиком
	Потолки – натяжные.	застройщиком
	Пол – укладка ламината.	застройщиком
	Санузел – гидроизоляция пола с укладкой керамогранита. Стены – укладка керамической плитки.	застройщиком
	Стены – гипсовая штукатурка стен, оклейка обоями.	застройщиком
	Установка моек, санприборов и их подключение.	застройщиком
	Установка электрической плиты	дольщиком

1. Все изменения или дополнения к настоящему Приложению будут действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

2. Настоящее Приложение составлено в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Дольщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Трансюжстрой»
в лице Генерального директора**

_____/Р.Г. Рамазанов/

_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
к Договору участия в долевом строительстве
№БП100-поз5/___ от _____

План квартиры:

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Трансюжстрой»
в лице Генерального директора**

Дольщик:

_____/Р.Г. Рамазанов/

_____/_____ /