

ДОГОВОР № _____

«___» _____ 2021 года

г. Благовещенск

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Профессионал», в лице генерального директора Мацейчук Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Застройщик

и Гражданин РФ _____, ____ года рождения, паспорт серии ____ № _____, выданный ____ ФМС России по _____, проживающий по адресу: Амурская область, г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____, тел. 8 _____,

Гражданка РФ _____, ____ года рождения, паспорт серии ____ № _____, выданный ____ ФМС России по _____, проживающий по адресу: Амурская область, г. _____, ул. _____, д. _____, кв. _____, тел. 8 _____

- Участники долевого строительства, именуемые в дальнейшем Дольщики, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик, обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями в 17 квартале города Благовещенска» (далее по тексту – многоквартирный дом, в сокращенной аббревиатуре МКД) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщикам Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором (пункт 1.2.), а Дольщики обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

У Дольщиков после исполнения принятых на себя обязательств, возникает основание на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства (**жилое** помещение), расположенное в многоквартирном доме и доли в праве собственности на общее имущество в МКД.

Многоквартирный дом строится (создается) на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010017:783, площадью 4 026 кв.м.

1.2. Дольщики, в соответствии с условиями настоящего договора, принимают долевое участие в строительстве (создании) многоквартирного дома, а именно в строительстве _____ комнатной квартиры с условным номером __ для личных целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (далее по тексту «Объект»), входящий в состав указанного многоквартирного дома), **путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк** в порядке и объемах, предусмотренных положениями настоящего договора.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

Участники долевого строительства - физические лица, денежные средства которых привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у участников долевого строительства права собственности на объект долевого строительства;

Застройщик - юридическое лицо (независимо от его организационно-правовой формы), имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (в соответствии с Федеральным законом 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", для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Цена договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате «Дольщиками», определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) «Объекта» и денежных средств на оплату услуг «Застройщику».

Объект - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.4. «Объект» является **жилым** помещением и имеет следующие характеристики:

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Этаж	
Общая приведенная площадь, кв.м	
Общая площадь, кв.м	
Площадь жилой комнаты, кв.м	
Площадь кухни, кв.м	
Площадь холла, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	
Площадь лоджии, кв.м	

Примечание: указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИКИ _____

Общая приведенная площадь жилого помещения является ориентировочной согласно проектной документации многоквартирного дома и состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, балкона, террасы, веранды, со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0.

Общая площадь жилого помещения является ориентировочной согласно проектной документации многоквартирного дома и состоит из суммы площади всех частей квартир, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в данном жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Экспликация Объекта (поэтажный план) приведен в приложении к настоящему договору.

1.5. Многоквартирный дом, в котором располагается Объект, имеет следующие основные характеристики:

Этажность	17
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м	12 745,57м ²
Материал наружных стен	монолитные железобетонные колонны и стены лестничных клеток с заполнением газобетоном
Материал поэтажных перекрытий	монолитные перекрытия.
Класс энергоэффективности	В+ (Высокий)
Класс сейсмостойкости.	Сейсмостойкость 6 баллов

1.6. Застройщик обязуется передать Дольщикам по акту приема-передачи Объект в виде **однокомнатной** квартиры с условным номером **??**, на **??** этаже, общей приведенной площадью, определенной рабочим проектом строительства и согласованной Сторонами на дату заключения настоящего договора, составляющей **???** квадратных метров, в многоквартирном доме, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:

- штукатурка стен; устройство основания пола в черновом варианте; входная дверь; пластиковые оконные блоки; **алюминиевое остекление лоджий**; водопровод – холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой водосчетчиков, без установки сантехнического оборудования; нагревательные приборы централизованного отопления; канализационный стояк; скрытая электропроводка с установкой электросчетчика.

Остальные отделочные работы, а также установка сантехнического оборудования, разводка водоснабжения и канализации не входит в сумму договора и производится Дольщиками, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема - передачи Объекта в соответствии с инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.7. С правовым основанием для заключения и исполнения настоящего Договора Стороны ознакомились и определили, что руководствуются следующим:

- настоящим договором;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);
- Федеральным законом от 7 февраля 1992 года N 2300-1" О защите прав потребителей"
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Договором купли-продажи от 27.02.2020 г.;
- Разрешением на строительство от 02.07.2021 № 28-Ru 28302000-50-2021 выданное Администрацией города Благовещенска Амурской области;
- Согласованной и утвержденной в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, Проектной документацией на строительство многоквартирного дома, размещенная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://naul.dом.рф> ;

2. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Сроком окончания строительства является – дата получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщикам не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщикам – до 31.08.2022 года включительно.

2.2.1. В соответствии с п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2.2. Застройщик имеет право досрочно передать Объект Дольщикам, при этом Дольщики обязуются произвести полный расчет к моменту подписания акта приема-передачи.

2.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – до 31.08.2022. Указанный срок автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.2. Договора остается неизменным.

2.4. В случае продления планируемого срока окончания строительства Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщикам письменное уведомление, содержащее соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На дату подписания договора цена составляет _____ (_____) рублей и состоит из суммы затрат на строительство и оплаты услуг застройщика.

3.2. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта составляет _____ **000** (_____) рублей.

3.3. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади Объекта по окончанию строительства, согласно технического плана на многоквартирный дом в состав, которого входит Объект долевого строительства. Расчет будет производиться в соответствии с п. 3.4. Договора;

- внесения изменений перепланировки Объекта на основании соглашения Сторон договора, влекущих внесение изменений и дополнений в проектную декларацию, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.4. Стороны взаимно соглашаются о том, что в течение 1 месяца после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и изготовления технического плана дома, уточняется общая площадь Объекта, передаваемого Дольщикам, а стороны производят перерасчет стоимости Объекта и окончательные взаиморасчеты, в случае превышения или уменьшения общей площади Объекта и площадей вспомогательного назначения на пять и более процента от указанной в настоящем договоре площади, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3 для веранд и холодных кладовых – 1,0.

3.5. Дольщики несут затраты по изготовлению документов технического и кадастрового учета и по осуществлению регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- настоящего договора;
- дополнительных соглашений к настоящему договору;
- права собственности на Объект после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- иные расходы.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

4.1. Стоимость Объекта по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, равной **??????? кв. м.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиками, может быть изменен в случаях, предусмотренных п.п. 3.3. настоящего Договора

4.2. Дольщики обязуются внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве **счет эскроу (Депонента) № _____, открываемый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк** (далее – «Эскроу-агент»/«Уполномоченный банк») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом в следующем порядке и на следующих условиях:

Оплата цены договора _____ (_____) производится Дольщиками в следующем порядке:

Сумма в размере _____ (_____) **рублей за счёт собственных средств** вносится на счет эскроу – не позднее **10 (десяти) дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Амурской области;

Сумма в размере _____ (_____) зачисляется на счет эскроу (п. 4.2. Договора) **за счет кредитных средств**. Кредитные средства предоставляются Дольщику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому между Дольщиком _____ и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее **10 (десяти) дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

4.4. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участников долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участников долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: **счет эскроу (Депонента) № _____, открытый в ПАО Сбербанк** в г. Благовещенске, БИК 040813608, корсчет 30101810600000000608 в течение **10 (десяти) рабочих дней** с момента получения информации от Росреестра о государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества.

4.5. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Дольщиков 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 Участников долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Дольщики.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИКИ _____

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 Дольщиков.

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.6. Эскроу-агент: ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" (ранее и далее по тексту – «Банк/Кредитор»), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 675000 Амурская область г. Благовещенск, ул. Комсомольская д. 11 ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, БИК: 045004641, к/с 3010181050000000641 открыт в подразделении: Сибирское ГУ Банка России, номер телефона: 900- для мобильных, 8800555 55 50 – для мобильных и городских.

Депоненты: _____.

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Профессионал».**

Электронная почта Застройщика для уведомлений: office@professional28.ru

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___» _____ 202__ г. в порядке, предусмотренном п. 4.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: согласно графика платежей в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора, что предусмотрено п. 4.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до «___» _____ 202__ года (но не более шести месяцев) после срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

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

4.7. Обязанность Участников долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

4.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участники долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.10. Дольщики не имеют права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Дольщиками Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Дольщики возмещают Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Дольщиков, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.11. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа Дольщиком на счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Дольщик обязан обратиться в **Уполномоченный банк – Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» по адресу: г. Благовещенск, ул. Пионерская, д. 12 для активации эскроу счета.**

4.12. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиками, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиками, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5. ПЕРЕДАЧА И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик, направляет Дольщикам уведомление о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче.

5.2. В течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления, указанного в пункте 5.1. настоящего договора Дольщики обязаны приступить к приемке Объекта, при этом срок принятия Объекта Дольщиками с момента начала передачи не может превышать 14 (четырнадцать) дней.

5.3. В случае, если Дольщики уклоняются от подписания акта приемки в течение более чем 14 дней после начала передачи, то перед его подписанием они обязаны возместить Застройщику все затраты, понесенные Застройщиком на содержание Объекта, а Застройщик освобождается от уплаты Дольщикам неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по данному договору (п. 2 ст. 6 ФЗ-214).

5.4. В случае досрочной передачи Объекта, Дольщики обязаны в течение 14 дней с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта приступить к его приемке.

5.5. Передача Объекта Застройщиком и приемка его Дольщиками оформляются актом, подписываемым обеими сторонами. В случае уклонения или отказа Дольщиков от принятия Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня передачи Объекта составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщикам со дня составления одностороннего акта (п.6 ст.8 ФЗ-214).

5.6. При передаче Объекта Застройщик передает Дольщикам Инструкцию по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью данного передаточного акта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО ОБЪЕКТУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Объект должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Стороны исходят из того, что Заключение о соответствии построенного Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, выданное инспекцией Государственного строительного надзора Амурской области является свидетельством надлежащего качества Объекта, соответствия его проекту и согласованной сторонами планировке и внутренней отделке, техническим нормам и правилам, настоящему договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.3. Гарантийный срок эксплуатации для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщикам Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта.

Гарантийный срок материалов, механизмов устанавливается соответствующими сертификатами, паспортами и иными документами, удостоверяющими их качество, определяется изготовителем.

6.4. Дольщики, обнаружившие после приемки Объекта недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязаны известить об этом Застройщика в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента обнаружения, а Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Дольщиками сроки.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самими Участниками или привлеченными ими третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участники вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Стороны согласовали понятие «разумного срока» как срока, разумно обусловленного необходимыми и достаточными для устранения соответствующего недостатка работами Застройщика, обычно осуществляемыми организациями при проведении аналогичных работ при сравнимых аналогичных обстоятельствах, *но в любом случае не менее 10 (Десяти) рабочих дней и не более 2 (Двух) календарных месяцев в зависимости от характера производимых работ.*

6.7. В указанном в п. 6.6. Договора случае Участники также вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта потребовать от Застройщика подписания акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в п. 6.1. Договора (далее – Акт устранения), и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения Застройщиком указанных недостатков в разумный срок. Сроки устранения недостатков (дефектов), указываются в подписываемом сторонами документе.

6.8. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, требований, указанных в п. 7.1. настоящего договора, или иными недостатками, Дольщики по своему выбору вправе предъявить требование к Застройщику:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения расходов на их устранение, в соответствии с действующим законодательством.

6.9. Устранение недостатков (дефектов) производится силами Застройщика или привлеченными третьими лицами; выполнение их силами Дольщиков или иными лицами не допускается без предварительного письменного согласования (активирования) с Застройщиком.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Осуществить строительство многоквартирного дома в соответствии с п. 1.1. настоящего договора.

7.2. Передать Объект Дольщикам по акту приема-передачи в соответствии с разделом 5 настоящего договора, и в степени готовности, включающей выполнение видов работ в соответствии с пунктом 1.6. настоящего договора.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участникам долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

7.5. Застройщик, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности, в том числе в отношении строительства (создания) данного многоквартирного дома на официальном сайте: www.асодв.рф (ст. 3.1. ФЗ- 214).

7.6. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

7.7. В силу положения п.5 ст. 488 ГК РФ права требования и объект недвижимости не будут находиться в залоге у Застройщика.

Застройщик заверяет и гарантирует, что Права требования на момент заключения настоящего Договора являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц.

8. ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКОВ

8.1. Обеспечить финансирование строительства в порядке, предусмотренном разделами 3 и 4 настоящего договора.

8.2. В течение 30-дней с момента подписания акта приема - передачи объекта подать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для регистрации права собственности на объект.

8.3. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения п. 8.2. Договора Дольщики несут бремя содержания **жилого** помещения и все расходы, связанные с ним.

8.4. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.5. Обязательства Дольщиков считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств и подписания сторонами акта приема-передачи.

8.6. С момента передачи Объекта по акту приема - передачи бремя содержания Объекта несут Дольщики, в том числе по внесению платы за теплоснабжение, водоснабжение, охрану, электроснабжение, газоснабжение (в случае его наличия), эксплуатацию лифтов, уборку мест общего пользования, техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонтов и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

8.7. В случае уклонения Дольщиков от подписания акта приема-передачи и дальнейшем оформлении Застройщиком акта приема - передачи в одностороннем порядке, Дольщики несут бремя содержания Объекта в объемах оговоренных п. 8.6. настоящего Договора, с момента направления ему уведомления о передаче построенного Объекта.

8.8. Не использование Дольщиками Объекта не освобождает его от бремени содержания Объекта, в том числе внесения коммунальных платежей и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

8.9. В случае уступки права требования, Дольщики обязуются в течение 5 (пяти) дней после получения договора уступки (цессии) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, уведомить Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору в письменной форме с приложением копии договора уступки прав (цессии). Обязательство будет считаться исполненным надлежащим образом, если уведомление с копией договора уступки (цессии) посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическому (почтовому) адресу Застройщика, с получением соответствующего номера.

Согласно п. 10 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ с момента перехода права требования по настоящему Договору к новому участнику Объекта долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежними Участниками долевого строительства.

8.10. В случае изменения фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса проживания, телефона в пятидневный срок с момента таких изменений информировать Застройщика.

9. ПРАВА ДОЛЬЩИКОВ

9.1. Дольщики вправе получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства.

9.2. Дольщики вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта в период срока гарантийной эксплуатации.

9.3. Дольщики вправе уступить право требования на Объект, после оплаты цены договора или одновременно с переводом долга в силу § 2 раздела III Гражданского кодекса РФ на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема - передачи Объекта.

9.4. В случае уступки прав требования по ДУДС такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участниками долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

10. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

10.1. Застройщик имеет право привлекать денежные средства Дольщиков для строительства Объекта после получения в установленном порядке разрешения на строительство Объекта.

10.2. Застройщик имеет право без уведомления Дольщиков привлекать к исполнению настоящего договора, третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков).

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, если Дольщики более чем три раза в течение двенадцати месяцев нарушают сроки внесения платежей, установленных настоящим договором, или просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.4. Застройщик имеет право уточнить условный номер Объекта до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

11. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи.

11.2. Обязательства Дольщиков считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств по договору и подписания сторонами акта приема-передачи.

11.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента его государственной регистрации у Дольщиков (залогодержателей) земельный участок и строящийся на нём Многоквартирный жилой дом считаются находящимися в залоге. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании Договором купли-продажи от 27.02.2020 г.

11.4. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участниками долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

- уплата Участниками долевого строительства денежных средств, причитающихся им в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

12.2. С момента оформления акта приема-передачи Объекта Дольщики несут полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своей и/или смежных квартир, из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации Дольщики обязаны принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам понесенный в связи с этим ущерб.

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

13.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, и в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон (или протоколом), которое с момента его подписания является неотъемлемой частью Договора.

13.2. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам и соблюдения процедуры, предусмотренной настоящим Договором, спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции на территории Российской Федерации.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИКИ _____

14.1. Изменения условий договора возможны только по соглашению Сторон в письменном виде при наличии подписей двух сторон.

14.2. До регистрации права собственности Дольщикам запрещается самостоятельно, без согласования с Застройщиком, производить работы по перепланировке Объекта, вносить изменения в системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей.

Перепланировка или изменения в инженерные сети производятся только силами Застройщика за счет средств Дольщиков, при этом Дольщики обязаны предоставить Застройщику согласованный в компетентных государственных органах проект перепланировки и/или переноса инженерных сетей.

14.3. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со статьей 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

14.4. Не позднее 10 (десяти) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для государственной регистрации права собственности Дольщиками на Жилое помещение (квартиру).

14.5. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права Дольщиков на долю в строительстве жилого дома, гарантирует, что на момент заключения настоящего договора это право не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено, в споре и под арестом не состоит и не обременено какими-либо другими обязательствами.

14.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

14.7. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и (или) не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющие деятельность Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих Сторон.

14.8. После подписания настоящего Договора теряют свою силу, если они имели место ранее, все предыдущие письменные и устные договоренности Сторон, любые предварительные договоры, заключенные относительно предмета и существенных условий настоящего Договора.

14.9. Подпись Дольщиков или лица, действующего от имени Дольщиков, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации его (Дольщиков и их представителя) персональных данных, а именно фамилии, имени, отчества, пол, дату и место рождения, почтовый адрес; домашний, рабочий, мобильный телефоны, паспортные данные, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется без использования средств автоматизации.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО СЗ «Профессионал» по следующему адресу: 675000, Амурская обл, г. Благовещенск, ул. Кольцевая, 47 офис 302.

14.10. Подписанием настоящего Договора Участники подтверждают, что уведомлен и согласен с предстоящим проведением Застройщиком кадастровых работ в отношении земельного участка в целях установления сервитута(ов) для размещения объектов инженерно-технического и коммунального обеспечения.

14.11. Участники долевого строительства уведомлены, что Застройщик за свой счёт и своими силами размещает инженерно-технические сети обеспечивающие газо-водо-электро-тепло снабжением Многоквартирный дом, цена настоящего Договора определена без затрат на их возведение.

14.12. В целях исключения возможности признания сделки долевого участия в строительстве недействительной, одновременно с подписанием настоящего Договора предоставить Застройщику: - нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на заключение Договора или (при наличии) - нотариально удостоверенную копию брачного договора (иного договора/соглашения, определяющего имущественные права и обязанности супругов) и предусматривающего права и обязанности супругов в отношении заключения сделок с недвижимостью (если Участник состоит в зарегистрированном браке).

15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

15.1. Расторжение Договора производится в соответствии с нормами действующего Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

15.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством, от исполнения настоящего договора Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора.

15.3. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства должны быть возвращены Участникам долевого строительства путем перечисления их на личный счет Участников долевого строительства открытый в Банке, с обязательным уведомлением застройщиком/дольщиками - Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

15.4. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а именно ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

15.5. Участники долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок, превышающий установленный настоящим Договором на 2 (два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.6 настоящего договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства и потребовать возврата денежных средств внесенных по договору, в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ;
- наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика.

15.6. По требованию Участников долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры, более, чем на 5 (пять) процентов от указанной приведенной площади Объекта;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав МКД.

15.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- систематического нарушения Участниками долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в графике платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца (при внесении платежей по Графику);
- если просрочка внесения платежа составила более чем два месяца (при одновременном внесении платежа).

15.8. При расторжении Договора денежные средства внесенные на счет эскроу Застройщика, уплаченные Участниками долевого строительства в счет цены Договора в обязательном порядке возвращаются ему в полном объеме, согласно установленным требованиям норм действующего законодательством Российской Федерации и условиям данного Договора.

15.9. В письменной форме направляет второй Стороне по договору уведомление об одностороннем отказе исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

16.2. Все изменения, дополнения и приложения к Договору осуществляются в письменной форме, подписываются должным образом уполномоченными представителями сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.3. Все споры и разногласия между сторонами, возникающие при исполнении Договора, решаются путем переговоров. Переговоры производятся непосредственно уполномоченными представителями Сторон с составлением протокола переговоров или посредством переписки, то есть предоставлением друг другу оригиналов претензий (ответов на претензии). Срок ответа на претензию - 7 (семь) рабочих дней.

16.4. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

16.5. Настоящий Договор составлен в **четырёх**, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, **два** экземпляра хранятся у Дольщиков, **один** экземпляр у Застройщика, **один** для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

16.6. Срок действия настоящего Договора устанавливается с момента государственной регистрации и до момента полного исполнения сторонами своих обязательств.

17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

17.1. В случае изменения реквизитов, Стороны обязуются информировать друг друга немедленно.

«Застройщик»

«Дольщики»

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИКИ _____

ООО СЗ «Профессионал»,
 адрес: 675000, Амурская обл, г. Благовещенск, ул.
 Кольцевая, 47 офис 302
 ИНН 2827009532, КПП 280101001,
 ОГРН 1152801009514,
 Расчётный счет застройщика
 40702810403000003334
 ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК
 РОССИИ" г.Хабаровск
 БИК 040813608
 к/с 30101810600000000608

Эскроу счет (Депонента) для перечисления
 № _____

Генеральный директор
 ООО СЗ «Профессионал»

_____ **А.Н. МАЦЕЙЧУК**

_____, _____.____ года рождения,
 паспорт серии ____ № _____,
 выданный _____.____ ФМС России по
 _____,
 проживающий по адресу: Амурская область,
 г. _____, ул. _____,
 д. _____, кв. _____, тел. 8 _____,
 _____, _____.____ года рождения,
 паспорт серии ____ № _____,
 выданный _____.____ ФМС России по
 _____,
 проживающий по адресу: Амурская область,
 г. _____, ул. _____,
 д. _____, кв. _____, тел. 8 _____
