

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Ульяновск

« ____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РемСтройИнвест», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Раськина Юрия Леонтьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____, _____ года рождения, паспорт серия _____, номер _____, выдан _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения _____, зарегистрирован _____ по адресу: _____, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

1. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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», а также другими нормативными правовыми актами.

1.2. Строительство многоквартирного жилого дома, указанного в п.2.1. настоящего Договора, осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство № 73-73-048-2021 от 02.04.2021 г. (предыдущий № 73-73-239-2019 от 27.12.2019 г.), выданным Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.

1.3. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети INTERNET на сайте www.наш.дом.рф. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Многоквартирному дому, в том числе с проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства. Участнику понятно содержание данных документов. Участник долевого строительства согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию.

1.4. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:021015:3975, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома путем реконструкции Информационного центра, указанного в п.2.1. настоящего Договора, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, №24/02/П-2019-154 от 30.05.2019г. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, запись регистрации № 73:24:021015:3975-73/049/2019-1 от 31.07.2019 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) путем реконструкции Информационного центра **Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Заволжский район, северо-западнее поликлиники № 6 по пр. Авиастроителей, д. 31 (далее - «Многоквартирный дом»)** и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в п.2.2. настоящего Договора (далее - «Объект»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома на основании передаточного акта.

Создаваемый объект недвижимого имущества имеет следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Количество этажей	7
Общая площадь	3 895,94 м ²
Материал наружных стен	Силикатный кирпич с утеплением по методу мокрого фасада с декоративной отделкой
Материал поэтажных перекрытий	Сборно-железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	A
Сейсмостойкость	5 баллов

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Условный номер объекта долевого строительства в
----	--

	соответствии с проектной декларацией	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат:	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
3.3.	в т.ч. площадь комнаты 3	
4.	Количество лоджий	
5.	Площадь лоджий:	
5.1.	В т.ч. площадь лоджии 1	
5.2.	В т.ч. площадь лоджии 2	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования:	
7.1.	В т.ч. площадь кухни	
7.2.	В т.ч. площадь санузла	
7.3.	В т.ч. площадь ванной комнаты	
7.4.	В т.ч. площадь прихожей	
8.	Этаж	
9.	Секция (подъезд)	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5. ст.15 ЖК РФ)	
11.	Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений, с учетом коэффициента 0,5	
12.	Площадь объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений	
13.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

2.3. Техническое описание Объекта указано в Приложении №1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении №2 к настоящему Договору, План Объекта долевого строительства определяется в Приложении №3 к настоящему Договору.

2.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Согласно ч. 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2.5. Правом на оформление Объекта в собственность Участник долевого строительства наделяется после завершения строительства Дома и его ввода в эксплуатацию, подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы в полном объеме, а также ответственность по государственной регистрации права собственности на Объект принимает на себя Участник долевого строительства.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что Указанный в пункте 2.1 Договора адрес является строительным адресом строящегося Дома. В процессе строительства жилого дома либо после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

2.7. Срок завершения строительства Многоквартирного дома определяется датой выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и ориентировочно установлен «30» сентября 2022 года. Срок завершения строительства Многоквартирного дома, указанный в Договоре, может быть изменен Застройщиком в сторону сокращения в одностороннем порядке в зависимости от фактических сроков завершения строительства Многоквартирного дома.

2.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: не позднее 90 (девяноста) рабочих дней с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию определяется датой выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и в установленные сроки.

3.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению в соответствии со ст. 18 Федерального закона 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».

3.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства о необходимости его присутствия на мероприятиях, требующих его личного участия, за 5 (Пять) календарных дней до даты проведения такого мероприятия.

3.1.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных законодательством. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при его отказе (уклонении) от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе 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.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства ранее срока, оговоренного Сторонами в настоящем Договоре.

3.2.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или одностороннего акта приема-передачи объекта. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в течение гарантийного срока требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства независимо от исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства.

3.2.4. Без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию.

Стороны соглашаются, что изменение проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

- изменения проектной документации при условии допустимого изменения общей площади жилого помещения (без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений) не более 5 (Пяти) процентов от площади, указанной в настоящем договоре;

- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию жилым помещением;

- изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами многоквартирного дома;

- замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования многоквартирного дома при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

- изменения проектной документации в связи с исполнением требований нормативно-правовых актов и/или в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;

- иные необходимые изменения, обусловленные обстоятельствами, в т.ч. не зависящими от волеизъявления Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Участник долевого строительства обязан:

4.1.1. Уплатить Цену договора путем внесения Депонируемой суммы в сроки и размере, установленные настоящим Договором, на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

4.1.2. Нести расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, находящегося в долевой собственности с момента подписания Сторонами передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта с учетом положений пп. 3.2.1. настоящего Договора. Данная обязанность возникает у **Участника долевого строительства** независимо от времени государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

4.1.3. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект, в том числе:

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и любых изменений и дополнений к нему в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию договора уступки прав требования по настоящему Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области;

- расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области.

4.1.4. Участник долевого строительства обязуется в течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ульяновской области с заявлением о регистрации за ним права собственности на Объект с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности Застройщик вправе обратиться к Участнику долевого строительства с требованием об оплате Участником долевого строительства фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством.

4.1.5. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия.

4.1.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения о готовности Объекта к передаче и необходимости подписания передаточного акта приступить к приемке Объекта долевого строительства и совершить одно из действий:

- принять объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи

- в случае обнаружения при осмотре объекта долевого строительства несоответствия условиям договора стороны составляют акт осмотра объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения. После устранения перечисленных в акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.1.7. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), Участник долевого строительства обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования уполномоченным органом муниципальной власти

4.1.8. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому сторонами при условии оплаты Участником долевого строительства полностью цены договора. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата цены договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.1.9. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

4.1.10. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.11. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

4.2. Участник долевого строительства вправе:

4.2.1. Уступить свои права требования по настоящему Договору:

- Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

- В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

- Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (передаточный акт) Объекта долевого строительства.

- В случае уступки прав требования по настоящему договору все расходы по оформлению вышеуказанной уступки прав требования несет Участник долевого строительства.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.2. Цена настоящего Договора определена по соглашению Сторон и составляет _____ (_____) рублей **00 копеек**, НДС не облагается. Стороны настоящим установили, что денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства по Договору и не израсходованные Застройщиком непосредственно на строительство Многоквартирного дома, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и остаются в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за услуги по строительству Объекта.

5.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве 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 (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Филиал Приволжский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие», адрес и место нахождения: Российская Федерация, 603006, г. Нижний Новгород, ул. Ковалихинская, д. 8, адрес электронной почты: e.medvedeva@open.ru; номер телефона: 8(8422)41-70-72.

Адрес электронной почты:

Номер телефона:

Депонент: _____

Бенефициар: ООО СЗ «РемСтройИнвест»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 30.03.2023 г. (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 3 квартал 2022 года).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее ... (....) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства информации о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

5.4. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Варианты расчетов:

Вариант 1.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета

Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) _____, но не позднее даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета

Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

5.5. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену договора досрочно. При этом Депонируемая сумма не может быть внесена на Счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора и позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

5.6. Изменение стоимости Объекта долевого строительства оформляется двусторонним соглашением Застройщика и Участника долевого строительства, которым Сторонами также согласовываются порядок и сроки оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта с учетом её изменения.

5.7. Стороны настоящим установили, что площади Объекта, указанные в п.2.2. Договора, являются проектными и включают в себя площади балкона/лоджии/других помещений, не учитываемых при подсчете общей площади жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь жилого помещения без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений подлежит уточнению по результатам проведения обмера организацией, проводящей кадастровые работы на Объекте долевого строительства.

5.8. На основании 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 залoгу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

5.9. Залог прав требований Участника долевого строительства 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.

5.10. На основании ст. ст. 77, 77.2 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 Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

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

5.13. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

6. ГАРАНТИИ

6.1. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства долевое строительство инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и 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.

6.2. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Объект - 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства.

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

6.5. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов, в т.ч. 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 либо установки отдельных элементов, оборудования, изделий, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. Гарантийный срок не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую условия Договора, от исполнения своих обязательств.

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.4. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

7.5. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

7.6. Стороны вправе инициировать расторжение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

7.7. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы), в том числе таких как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон (далее по тексту – Форс-мажор).

8.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовал Форс-мажор или последствия, вызванные этим Форс-мажором.

8.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих наличие обстоятельств непреодолимой силы. Сторона, своевременно не направившая соответствующее извещение о наступлении Форс-мажора, не может на них ссылаться и несет ответственность в полном объеме.

8.4. Если Форс-мажор длится более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту жительства или месту пребывания истца либо по месту заключения или месту

исполнения договора с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения.

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

9.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на хранение, использование и передачу ООО СЗ «РемСтройИнвест» своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, исключительно в целях проведения опросов и обработки их результатов, хранения информации о покупателях с целью информирования указанной компанией покупателей о мероприятиях, имеющих отношение к реализуемым Объектам долевого строительства. Указанные данные могут быть использованы в течение 2 (Двух) лет с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Настоящим Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить вышеназванную организацию в случае своего несогласия с дальнейшим хранением, использованием и передачей своих персональных данных».

9.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1- Техническое описание Объекта долевого строительства;

Приложение №2 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта

Приложение №3 - План Объекта долевого строительства.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «РемСтройИнвест»

432071, Ульяновская обл, Ульяновск г, Орлова ул,
дом № 21А

ИНН 7328510319 КПП 732501001

ОГРН 1077328005061

р/с 40702810002000002191 Ф-Л ПРИВОЛЖСКИЙ

ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

БИК 042282881

к/с 30101810300000000881

Генеральный директор

Ю.Л. Раськин

Участник долевого строительства:

паспорт гражданина РФ: серия _____, номер

_____, выдан _____ «__» _____

20__ года, код подразделения _____),

зарегистрирован__ по адресу:

тел. _____

Техническое описание Объекта

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 2.2 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от «__» _____ 202__ г., расположенного по адресу:
г. Ульяновск, Заволжский район, северо-западнее поликлиники № 6 по пр. Авиастроителей, д. 31.

<i>№</i>	<i>Виды работ</i>	<i>Тип отделки</i>
1	Двери	Межкомнатные двери – отсутствуют. Установка постоянной одностворчатой входной двери.
2	Оконные блоки	Заполнение оконных проемов, выходящих на улицу – окна без подоконной доски и без отделки внутренних откосов. Заполнение оконных проемов, выходящих на лоджию – окна без подоконной доски и без отделки внутренних откосов.
3	Остекление лоджии	Предусмотрено остекление лоджии
4	Монтаж системы водоснабжения	Холодное водоснабжение: Трубопроводы систем водоснабжения: стояки из стальных труб. Трубопроводы горячего водоснабжения: стояки из стальных труб.
5	Монтаж стояков канализации	Выпуски бытовой канализации запроектированы из полиэтиленовых труб без устройства внутриквартирной разводки
6	Установка сантехнических приборов	Для учета расхода холодной и горячей воды в квартирах предусмотрены счетчики.
7	Монтаж системы электроснабжения	Установка квартирного щитка с установкой прибора учета
8	Электрические приборы	Для квартирного учёта предусматривается счетчики эл. энергии.
9	Монтаж системы отопления	Монтаж отопительных приборов
10	Покрытие пола	Стяжка пола в квартире отсутствует
11	Перегородки внутриквартирные	Перегородки внутриквартирные в санузлах выполняются из пазогребневых плит Межкомнатные перегородки (за исключением санузла) не выполняются.

Иные материалы и оборудование, а так же работы по отделке, не указанные в настоящем описании, в Объекте долевого строительства не предусмотрены. Установка дополнительных материалов и оборудования, а так же проведение дополнительных работ по отделке, могут быть предусмотрены только при подписании обеими Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору, с соразмерным увеличением цены Договора, которое вступает в силу после его регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что он надлежащим образом уведомлен о состоянии Объекта долевого строительства, подлежащем передаче по настоящему договору, заключенному с Застройщиком, и претензий к состоянию Объекта долевого строительства не имеет.

Подписи сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

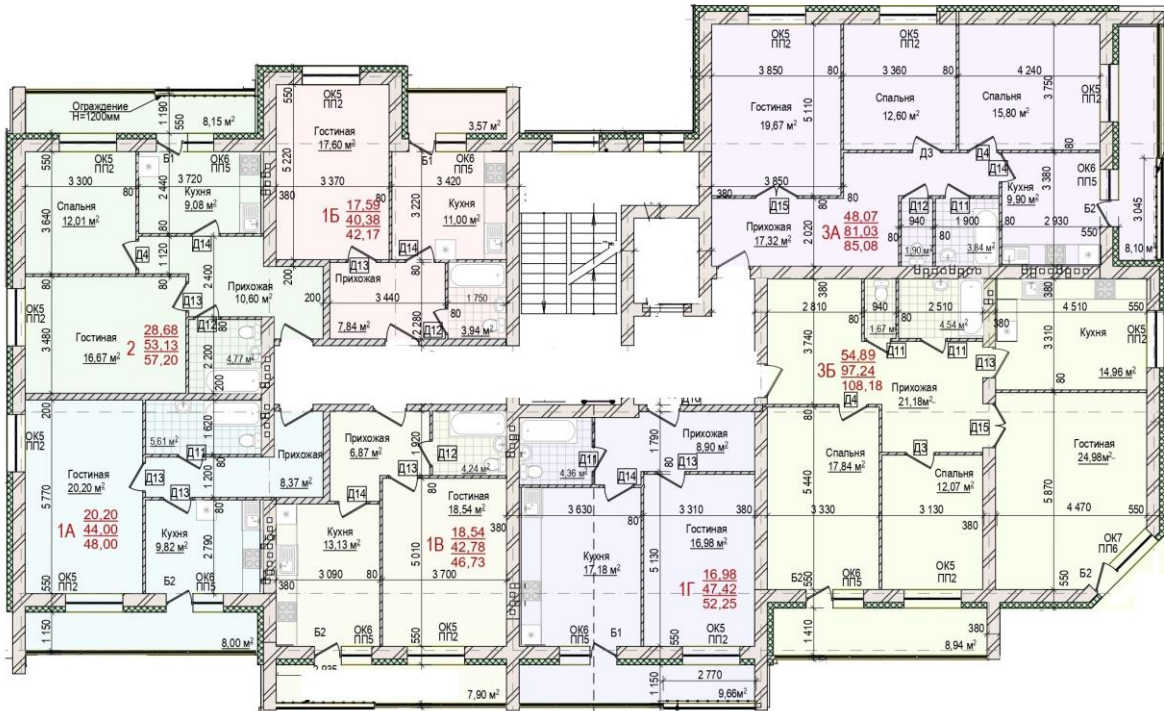
Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /Раськин Ю.Л./

**Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома,
входящего в состав Объекта**

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 2.2 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от « ____ » _____ 202__ г., расположенного по адресу:
г. Ульяновск, Заволжский район, северо-западнее поликлиники № 6 по пр. Авиастроителей, д. 31.



Подписи сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/**Раськин Ю.Л.**/

_____/_____/

План Объекта долевого строительства

Объект: Квартира, имеющая характеристики, согласно п. 2.2 Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № _____ от «__» _____ 202__ г., расположенного по адресу:
г. Ульяновск, Заволжский район, северо-западнее поликлиники № 6 по пр. Авиастроителей, д. 31.

Подписи сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/Раськин Ю.Л./

_____/_____/