

ОБРАЗЕЦ ДДУ



Договор участия в долевом строительстве № В-__

г. Екатеринбург

«__» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИВЬЕРА–ИНВЕСТ-Юг» ИНН/КПП 6671136988/667901001, ОГРН 1036604015766, дата присвоения ОГРН: 03.09.2003 г., адрес (местонахождение исполнительного органа): 620130, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, д. 122, офис 116),

в лице Управляющего Обществом с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА» (ИНН/КПП 6679104970/667901001, зарегистрировано 27.01.2017 г. ИФНС по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга, ОГРН 1176658006557, юридический адрес: 620130, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Степана Разина, дом 122, оф.113) - **Индивидуального предпринимателя Шилова Евгения Анатольевича**, действующего на основании Устава ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА», договора № 01-АН «РИЕ»/2017 от 13.03.2017 г. о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО АН «РИВЬЕРА» Управляющему, на основании Агентского договора № В/1 от 23.11.2021 г., заключенного между ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Юг» и ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА», доверенности от 23.11.2021 г., удостоверенной Бабошиной Анной Александровной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Екатеринбурга Свердловской области Белянской Е.А., зарегистрирована в реестре за № 66/4-н/66-2021-2-1034, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

гр. _____, ФИО полностью, дата рождения, место рождения, пол, паспортные данные, адрес регистрации), именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц организовать и построить (создать) *многоэтажный одноквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями офисов на 1 этаже (№ 1 по ПЗУ) – ЖК «Veer Park»*, расположенный по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-кт Космонавтов, далее по тексту - «*Объект*», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства - *Квартиру*, указанную в п. 1.2 настоящего договора, а Участник обязуется внести денежные средства на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим договором, принять Квартиру после ввода Объекта в эксплуатацию и выполнения обязательств по оплате в полном размере.

1.2. Характеристика Квартиры:

Секция	Тип квартиры	Этаж	Строительный номер	Проектная площадь (в том числе площадь лоджии с коэффициентом 0,5)

Указанный номер Квартиры является строительным (условным) и может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке после ввода Объекта в эксплуатацию, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется. Проектная площадь Квартиры может отличаться от окончательной (фактической площади). Стороны зафиксировали окончательный номер Квартиры и её площадь в передаточном акте.

1.2.1. Основные характеристики Объекта:

- общая площадь Объекта – 17 380,6 кв.м.;
- этажность:
 - 26
 - количество подземных этажей – 1
 - класс энергетической эффективности – Высокий (В).

- интенсивность сейсмических воздействий (сейсмичность) территории принимается на основе комплекта карт ОСР-2015, о карте А составляет менее 5 баллов, по карте В – 6 баллов шкалы MSK-64.
- материал перекрытий: бетон В25F75 толщиной 200 мм (F150 для плит и балконов с применением составов проникающей гидроизоляции).
- наружные стены жилого дома ниже отметки 0,000: монолитные, с утеплителем, не впитывающим влагу (для отапливаемых помещений). Наружные стены жилого дома выше отметки 0,000: - несущие стены - монолитные железобетонные с утеплителем и лицевым наружным защитным слоем; ненесущие стены из легкогобетонных блоков с поэтажным опиранием на железобетонные перекрытия, с негорючим утеплителем и лицевым наружным защитным слоем.

1.3. Уровень отделки Квартиры, мест общего пользования и перечень оборудования изложены в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Условные обозначения на планировке Квартиры (Приложение № 1 к договору) шкафов-купе, стиральной машины, полотенцесушителя, ванны, иного оборудования, не указанного в Приложении № 2 к договору, носят информационный характер мест возможного размещения в Квартире обозначенного оборудования и не входят в комплектацию Квартиры.

1.4. Планировка Квартиры указана в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Срок окончания строительства Объекта – **IV квартал 2023 г.**

1.6. Срок передачи Участнику Квартиры – **31.12.2023 г.**

1.7. Застройщик имеет право ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру досрочно, при этом Стороны договорились, что заключать дополнительное соглашение в этой части не требуется.

1.8. Гарантийный срок на строительные конструкции Квартиры составляет 5 (пять) лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры — 3 (три) года. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Квартире материалы и оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами и гарантией производителей этих материалов и оборудования. Гарантийные сроки исчисляются с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

1.9. Объектом долевого строительства, помимо Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего договора, являются помещения, входящие в состав общего имущества строящегося многоквартирного дома, не являющиеся частями Квартиры, и предназначенные для обслуживания более одного помещения, в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые холлы и шахты, коридоры, технические помещения, в которых располагаются общие инженерные коммуникации и оборудование, кровля и ограждающие конструкции, инженерное оборудование и системы.

1.10. Объекты капитального строительства, входящие в состав строящегося имущественного комплекса в соответствии с проектной декларацией, а именно: встроенно-пристроенные нежилые помещения, в т.ч. офисы, помещения, необходимые для эксплуатации указанных объектов недвижимости, а также помещения, входящие в состав перечисленных объектов капитального строительства, не являются предметом настоящего договора, не признаются общим имуществом многоквартирного дома и не входят в состав объекта долевого строительства по настоящему договору. Перечисленные в настоящем пункте объекты недвижимости являются обособленными объектами капитального строительства, Участник не осуществляет финансирование указанных объектов и у него не возникает каких-либо прав на данные объекты в связи с заключением настоящего договора.

1.11. Обязательства Застройщика по передаче Участнику в собственность Квартиры обеспечиваются залогом строящегося Объекта и земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, принадлежащего Застройщику на праве аренды

1.12. Застройщик гарантирует, что он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства Объекта в соответствии с 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» (далее по тексту «ФЗ-214»), что подтверждается следующим:

- Разрешением на строительство № RU 66302000–2383-2021 от 14 октября 2021 года (с изменениями № 1 пот 29.10.2021 г.), выдано Министерством строительства и развития инфраструктуры Свердловской области;
- Земельные участки с кадастровым номером 66:41:0109065:993, площадью – 3 090 +/- 19 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высота до 100 м), расположен по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, пр-кт Космонавтов, и с кадастровым номером 66:41:0109065:999, площадью 3 625 +/- 21 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высота до 100 м),

расположен по адресу: Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, пр-кт Космонавтов, на которых осуществляется строительство Объекта, принадлежат Застройщику на праве аренды на основании Договора № ВМ-1 аренды недвижимого имущества от «01» октября 2021 г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области в Единый государственный реестр прав недвижимости внесены записи регистрации: 66:41:0109065:993-66/200/2021-6 от 05.10.2021 г.; 66:41:0109065:999-66/200/2021-7 от 05.10.2021 г., 66:41:0109065:999-66/200-2021-6 от 05.10.2021 .

Подписывая настоящий Договор, Участник тем самым подтверждает, что он ознакомлен с документами, перечисленными в настоящем пункте договора. Застройщик доводит до сведения Участника, что документы, перечисленные в настоящем пункте договора, а также проект договора участия в долевом строительстве, проектная декларация, заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям ФЗ-214, фотографии строящегося объекта, учредительные документы Застройщика и иные сведения, относящиеся к строительству Объекта и подлежащие раскрытию Застройщиком в соответствии с ФЗ-214, имеются в свободном доступе и размещены на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресам: www.veer-park.ru, наш.дом.рф.

1.13. Застройщик заявляет и гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п. 1.2 договора, не принадлежат третьим лицам, не отчуждены, не заложены, в споре, под запретом (арестом) не состоят, каких-либо ограничений и/или обременений, не указанных в настоящем договоре, не имеется.

2. Цена договора и порядок расчетов.

2.1. Цена договора (стоимость Квартиры), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, составляет _____ (_____) рублей 00 коп. НДС не предусмотрен.

2.2 Общая стоимость Квартиры определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 2.1 настоящего договора. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 ФЗ-214. Цена 1 кв.м. общей приведенной площади Квартиры составляет _____.

2.3. Цена договора (стоимость Квартиры), указанная в п. 2.1 настоящего договора, является фиксированной и может быть изменена только в случае, предусмотренном п. 2.3.1. договора.

2.3.1. В соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 ФЗ-214 Стороны согласовали допустимое (не существенное) изменение общей площади Квартиры в пределах 5 (пяти) % в большую или меньшую сторону от проектной площади, указанной в п. 1.2. Договора, Приложении № 1 к нему.

В случае расхождения свыше 5 (пяти) % проектных площадей, указанных в п. 1.2 настоящего договора, Приложении № 1 к нему, по сравнению с фактическими площадями, полученными в результате обмеров бюро технической инвентаризации, Стороны осуществляют перерасчет стоимости Квартиры. При расчете фактической площади Квартиры учитываются все помещения, входящие в состав Квартиры, в т.ч. площадь лоджии с коэффициентом 0,5.

Расхождение фактической и проектной площадей менее чем на 5 (пять) % в случае уменьшения и/или увеличения не влечет проведение перерасчета (не влечет изменение цены договора).

2.4. Цена договора включает в себя все расходы Застройщика по строительству Объекта, а также вознаграждение Застройщика, которое составляет 3% от цены договора. Застройщик вправе распоряжаться вознаграждением по своему усмотрению с момента получения денежных средств по настоящему договору. Стороны установили, что Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить размер вознаграждения в пределах цены договора (без увеличения цены договора (стоимости Квартиры), при этом составлять дополнительное соглашение в этой части не требуется.

2.5. Участник оплачивает цену договора (стоимость Квартиры) в соответствии с п. 2.6. настоящего Договора.

2.6. Расчет по оплате стоимости Квартиры производится на следующих условиях:

Участник вносит денежные средства на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора;

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

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.

Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 ФЗ-214.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Оплата в полном размере должна быть произведена до ввода объекта в эксплуатацию. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу в Банке.

Банк (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Местонахождение и почтовый адрес Банка: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, ИНН 7707083893, КПП 667102006,

к/с № 30101810500000000653 открыт в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030653,

Телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Депонент:

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Юг»

Депонируемая сумма:

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

2.7. Все расчеты по настоящему договору производятся в российских рублях. Форма расчетов - денежные средства в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.8. Денежные средства, направляемые на строительство Объекта, включают в себя следующие расходы:

- расходы на строительство Объекта в соответствии с проектной декларацией, в т.ч. строительномонтажные и пуско-наладочные работы, включая наружные коммуникации;

- расходы, связанные с приобретением и оформлением прав собственности и/или аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. перекладка и вынос сетей, их реконструкция и последующее благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, если это вызвано необходимостью исполнения выданных Застройщику технических условий;

- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. наружным сетям;

- на приобретение оборудования и материалов, аренду строительной техники;

- на благоустройство территории, включая строительство уличных сетей и благоустройство за пределами земельного участка, на котором ведется строительство Объекта;

- на оплату услуг службы заказчика, вознаграждение генерального подрядчика;

- на оплату налогов;

- оформление технической документации Объекта в БТИ, документации в контролирующих и согласующих органах.

Указанный перечень не является исчерпывающим, и Застройщик имеет право расходовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему договору, на иные расходы, связанные со строительством Объекта, в т.ч. возникшие после подписания акта приема-передачи Квартиры Участнику.

2.9. В случае, если фактические затраты Застройщика, связанные с выполнением им обязанностей по настоящему договору, окажутся меньше, чем цена договора, возникшая экономия остается в распоряжении Застройщика в полном размере и Участник не имеет право требовать пересчета цены договора.

2.10. Перерасчет стоимости Квартиры в соответствии с п. 2.3 настоящего договора осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 2.2. настоящего договора, при этом если общая приведенная площадь Квартиры увеличивается более, чем на 5 (пять) процентов относительно проектной площади Объекта, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после уведомления его Застройщиком, путем перечисления денежных средств на счет эскроу, а если указанный счет к этому моменту будет закрыт, то на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 11.1 договора. Если общая фактическая площадь Квартиры уменьшается более чем на 5 (пять) процентов относительно проектной площади, то Участнику возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником соответствующего заявления с указанием реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.11. 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 залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

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.

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 залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

3. Порядок передачи Квартиры.

3.1. Передача Квартиры по настоящему договору производится по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами. Передача Квартиры производится только после полной оплаты Участником установленной цены договора. Застройщик довел до сведения Участника о том, что в передаточном акте для целей государственной регистрации общая площадь Квартиры будет указываться без учёта площади летних помещений (лоджии/балкона/террасы). Застройщик считается выполнившим принятые обязательства по настоящему договору в полном объеме и надлежащим образом с момента подписания Сторонами передаточного акта на Квартиру. Передаточный акт на Квартиру Стороны договорились считать окончательным документом, подтверждающим характеристики Квартиры, в т.ч. её площадь, номер, уровень и состояние отделки. Подписание Сторонами передаточного акта подтверждает отсутствие взаимных претензий у Сторон в части финансовых расчетов по договору, площади квартиры, имущественных и иных претензий.

3.2. Передача Квартиры осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, в срок, указанный в п. 1.6 настоящего договора.

3.3. Застройщик уведомляет Участника о готовности к передаче Квартиры по адресу, указанному участником в п. 11.2 настоящего договора.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае нарушения Участником срока, установленного в абз. 1 настоящего пункта договора, срок передачи Квартиры, указанный в п. 1.6 договора, автоматически продлевается на время просрочки Участником обязанности приступить к принятию Квартиры.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (объекта долевого строительства) в срок, установленный в п. 1.6 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Квартиры (объекта долевого строительства) признается перешедшим к Участнику со дня составления соответствующего документа о передаче Квартиры (объекта долевого строительства). Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и о

готовности объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

3.5.1. При наступлении события, предусмотренного п. 1.7 Договора, стороны договорились о следующем: при уклонении Участника от досрочного принятия Квартиры или при отказе Участника от досрочного принятия Квартиры), Застройщик по истечении 10 календарных дней с момента получения Участником сообщения о досрочном завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче вправе составить односторонний акт передачи Квартиры или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Односторонний отказ признается действительным, если мотивы отказа Участника признаны Застройщиком необоснованными, либо Участник отказался от подписания акта приема-передачи Квартиры без указания причин, в т.ч. в случае неявки Участника на приемку по истечении 10 календарных дней с момента получения сообщения независимо от причины. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта.

Стороны договорились считать надлежащим доказательством получения Участником сообщения о готовности досрочно передать квартиру или доказательством отказа Участника от его получения, в т.ч. возврат корреспонденции в связи с истечением срока хранения и/или сведения по номеру почтового идентификатора информационного ресурса «Отследить», расположенного на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.6. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 1.5 настоящего договора, Застройщик за два месяца до истечения установленного срока направляет Участнику информацию и предложение об изменении срока окончания строительства.

3.7. Стороны при заключении настоящего договора исходят из того, что доказательством надлежащего качества построенного Объекта и Квартиры, и соответствие строительно-техническим нормам и правилам, является факт получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.8. Стороны исходят из того, что уровень отделки Квартиры и оборудование, предусмотренные настоящим договором и проектной документацией на строительство Объекта, достаточны для использования Квартиры по назначению.

3.9. Передача документов, необходимых со стороны Застройщика для оформления регистрации права собственности Участника на Квартиру, производится в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры. Расходы, связанные с оформлением документов, необходимых для регистрации, а также уплата государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру осуществляются силами и за счет Участника.

3.10. В случае заявления Участником претензий по качеству Квартиры, Стороны составляют акт с перечнем замечаний. В случае выбора Участником способа устранения недостатков в виде безвозмездного устранения недостатков Застройщиком, замечания Участника (недостатки), признанные Застройщиком обоснованными и существенными, должны быть безвозмездно устранены Застройщиком в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта. Застройщик имеет право отказать Участнику в устранении замечаний в случае их необоснованности или если указанные замечания носят несущественный характер (не препятствуют использованию Квартиры по назначению).

3.11. При наступлении события, указанного в п. 3.10 договора, срок передачи Квартиры, по п. 1.6 договора, автоматически продлевается на время, установленное Сторонами в п. 3.10 договора для устранения замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

3.12. Вызов Участника на повторную приемку Квартиры осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанного Участником в п. 11.2 договора или телеграммой. Документом, подтверждающим факт извещения Участника о готовности Квартиры к повторной приёмке, Стороны договорились считать письменное извещение телефонограммой, подписанное сотрудником Застройщика. Участник обязан явиться на повторную приемку в течении 7 (семи) календарных дней с момента его извещения. При выявлении на повторной приемке новых замечаний, ранее не указанных при первичной приемке, при условии, что Застройщик признал такие замечания обоснованными и существенными, Застройщик обязан устранить замечания в течении 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента составления акта, а срок передачи Квартиры автоматически продлевается на время для устранения повторных замечаний и не считается просрочкой Застройщика по передаче Квартиры.

3.13. В случае несогласия Застройщика с замечаниями Участника по качеству Квартиры, Застройщик в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента заявления Участником претензий обязан привлечь специализированную организацию, имеющую допуски СРО для спорных видов работ, и организовать комиссионную приемку Квартиры с уведомлением Участника. Уведомление Участника о комиссионной приемке осуществляется телефонограммой по номеру телефона, указанному Участником в п. 11.2 договора

или телеграммой не позднее 3 (трех) дней до даты комиссионной приемки. Не явка Участника на комиссионную приемку не препятствует составлению акта комиссионной приёмки.

3.14. Порядок приемки квартиры, в т.ч. время первичной приемки, участие третьих лиц, ограничения при соблюдении мер профилактики коронавирусной инфекции и иные вопросы, не урегулированные настоящим Договором и положениями ФЗ-214, регулируются «Правилами приёмки», размещенными в сети интернет на сайте Застройщика: www.veer-park.ru.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить организацию строительства Объекта и выполнение с привлечением подрядчиков, и службы технического заказчика всех работ по строительству Объекта, благоустройству, включая все работы, предусмотренные проектной декларацией, а также иные работы (услуги), не упомянутые в этих документах, но необходимые для обеспечения организации строительства и ввода Объекта в эксплуатацию;

4.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии с п. 2.6 настоящего договора, в рамках исполнения своих обязанностей, предусмотренных договором;

4.1.3. Заключить договор со службой технического заказчика для организации и надлежащего технического контроля за ходом строительства;

4.1.4. Заключить договор генерального подряда и/или агентский договор с компетентной организацией, имеющей соответствующие допуски для производства необходимых работ и передать по акту приема-передачи строительную площадку;

4.1.5. Передать Участнику в срок, установленный в п. 1.6 настоящего договора, ключи от Квартиры, а также справку о полной оплате Квартиры и акт приема-передачи, исключительно после полной оплаты в полном размере цены договора (стоимости Квартиры), установленной в п. 2.1 настоящего договора.

4.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление данного вида деятельности.

4.1.7. Осуществить постановку Объекта на кадастровый учет и передать разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на объекты недвижимости.

4.2. Права Застройщика:

4.2.1. Требовать от Участника своевременной оплаты по настоящему договору, а также уплаты пени за просрочку исполнения денежных обязательств в соответствии с настоящим договором;

4.2.2. Расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ФЗ-214;

4.2.3. Без доверенности вести общие дела от имени Участника по предмету настоящего договора, совершать необходимые действия и нести расходы для строительства Объекта;

4.2.4. Досрочно исполнять свои обязательства по настоящему договору;

4.2.5. Составить односторонний акт передачи Квартиры или иной документ о передаче объекта долевого строительства в порядке, и сроке, предусмотренном п.п. 3.5., 3.5.1., 3.5.2. настоящего Договора.

4.2.6. Вносить корректировки в проектную документацию Объекта долевого строительства, при этом уведомление Участника долевого строительства не требуется.

4.3. Обязанности Участника:

4.3.1. Выполнить надлежащим образом в полном объеме, в установленные сроки, оплату по настоящему договору;

4.3.2. Принять Квартиру в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором;

4.3.3. Оплачивать коммунальные услуги и услуги по содержанию Квартиры и мест общего пользования многоквартирного дома с момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

4.3.4. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, риск утраты и гибели Квартиры, а также общего имущества многоквартирного дома, несет Участник.

4.3.5. Участник не имеет право до оформления права собственности на Квартиру производить перепланировку или переустройство Квартиры, в т.ч. замену отопительных приборов, коммуникаций, строительной отделки, размещать блоки кондиционеров на фасаде дома и совершать иные действия, в результате которых, состояние Квартиры и Объекта будет изменено по сравнению с проектными.

4.3.6. Предоставить согласие на передачу и оформление в залог банку прав, возникших по настоящему договору, на условиях, изложенных в разделе 9 настоящего договора.

4.4. Права Участника:

4.4.1. Следить за ходом строительства, знакомиться с документацией, относящейся к его участию в проекте, без права вмешательства в уставную и хозяйственную деятельность Застройщика;

4.4.2. Уступить права по настоящему договору третьему лицу в порядке, установленном ФЗ-214. Стороны установили, что уступка прав по настоящему договору допускается только при полной оплате первоначальным Участником цены договора, что подтверждается справкой Застройщика о полной оплате, с письменного согласия Банка при покупке Квартиры с использованием кредитных средств или при одновременном переводе долга на нового Участника в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ. Стороны договорились, что о состоявшейся уступке первоначальный Участник – Цедент обязуется уведомить Застройщика в письменной форме с приложением экземпляра договора уступки, прошедшего государственную регистрацию. В случае отсутствия надлежащего уведомления Застройщика о состоявшейся уступке прав по настоящему договору, риск возможных неблагоприятных последствий несет новый Участник (он же «Цессионарий»). Исполнение Застройщиком обязательств по настоящему договору при отсутствии надлежащего уведомления о состоявшейся уступке, в т.ч. в части передачи Квартиры первоначальному кредитору, признается надлежащим исполнением. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

4.4.3. В момент подписания акта приема-передачи Квартиры заключить договор на коммунальные услуги и техническое содержание Квартиры и общего имущества многоквартирного дома, с организацией, принявшей Объект в эксплуатацию.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае нарушения срока передачи Участнику Квартиры, предусмотренного п. 1.6 настоящего договора, с учетом положений, установленных в п.п. 3.11-3.12 договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с ФЗ-№ 214.

5.2. В случае нарушения Участником сроков оплаты по настоящему договору, он уплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до момента полного исполнения обязательства.

5.3. При нарушении Участником срока явки для приемки Квартиры, установленных п.п. 3.4, 3.12 Договора, Участник несет ответственность, предусмотренную ФЗ-№ 214.

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

6.1. В случае возникновения каких-либо обстоятельств, препятствующих полному или частичному выполнению любой из сторон ее обязательств по данному договору, а именно: пожара, стихийных бедствий, военных действий любого характера, блокады, запретов на экспорт или импорт, другие обстоятельства чрезвычайного характера, а также, имеющие обязательную силу хотя бы для одной из сторон, нормативные акты законодательных и исполнительных органов власти, в т.ч. предписания или другие обстоятельства, находящихся вне контроля стороны, сроки выполнения обязательств по настоящему договору увеличиваются (отодвигаются) соразмерно сроку действия таких обстоятельств.

6.2. Если указанные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, каждая из сторон имеет право расторгнуть настоящий договор, и в этом случае ни одна из сторон не имеет права требовать компенсации от другой стороны. Сторона, для которой становится невозможным выполнение обязательств по договору, должна в течение трех календарных дней сообщить другой стороне о наступлении этих обстоятельств. Подтверждение торгово-промышленной палаты будет достаточным основанием наступления указанных обстоятельств и их длительности.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке и действует до момента подписания акта приема-передачи Квартиры.

7.2. С целью ускорения государственной регистрации настоящего договора, Стороны договорились осуществить регистрационные действия посредством сервиса электронной регистрации с использованием электронной цифровой подписи (далее по тексту – «ЭЦП»). Стороны обязуются совершить действия, необходимые для получения ЭЦП и сдачи документов на регистрацию настоящего Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания на бумажном носителе.

Если в течение указанного срока Участник не обратится в офис Застройщика для получения ЭЦП и сдачи документов на государственную регистрацию через электронный сервис и/или не оплатит установленную законом государственную пошлину в порядке, предусмотренном подп. 7.2.2 договора, указанные действия/бездействия Участника свидетельствуют об его отказе от заключения настоящего договора. При наступлении указанного события, настоящий договор считается не заключенным, обязательства по нему не

возникшими, и по истечении 10 дней с даты подписания договора на бумажном носителе Застройщик имеет право заключить договор участия в долевом строительстве на Квартиру, поименованную в п. 1.2 договора, с другим лицом на условиях по своему усмотрению, при этом никаких уведомлений об отказе от настоящего договора и/или его расторжении/аннулировании не требуется.

7.2.1. ЭЦП на имя Участника изготавливается силами и за счет средств Застройщика. При регистрации документов в установленном законом порядке с использованием электронного сервиса Стороны подписывают необходимые заявления и скан-образ настоящего договора с применением усиленной ЭЦП и дополнительно загружают настоящий договор, подписанный на бумажном носителе.

7.2.2. После направления в регистрирующий орган заявления посредством сервиса электронной регистрации на адрес электронной почты, указанной Участником при выпуске ЭЦП, будет направлена информация о необходимости произвести оплату государственной пошлины за совершение регистрационного действия. Оплата должна быть произведена Участником в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты получения сообщения.

7.3. 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.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать все разногласия и споры путем переговоров.

8.2. Все споры, разногласия и требования, возникающие между Сторонами из настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством РФ.

9. Особые условия.

9.1. Стороны договорились о том, что Застройщик в целях соблюдения сроков строительства и графика финансирования, имеет право привлекать кредитные средства банка ПАО «Сбербанк России». Условия кредитного договора определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником.

9.2. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на передачу и оформление в залог банку, предоставляющему кредитные средства, прав аренды или собственности (в зависимости от того, какое право будет оформлено на момент наступления события) на земельные участки, указанные в п. 1.12 договора, кадастровые номера 66:41:0109065:993, 66:41:0109065:999, на которых осуществляется строительство Объекта.

9.3. Во исполнение обязательств, указанных в п. 9.2 договора, по требованию Застройщика при необходимости и аналогичном требовании со стороны банка-кредитора, Участник обязуется выдать нотариальное согласие на передачу и оформление прав, возникших у Участника по настоящему договору, на земельные участки, указанные в п. 1.12 договора, в залог банку-кредитору, а также обратиться в уполномоченные органы для государственной регистрации такого согласия (при необходимости). Согласие выдается в течение 10 календарных дней с момента обращения Застройщика.

9.4. Стороны договорились о том, что Застройщик имеет право заключать Соглашения с ресурсоснабжающими организациями об установлении сервитута земельных участков (части земельного участка), на которых осуществляется строительство Объекта, мест общественного пользования Объекта, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго, водо- снабжения Объекта. Условия Соглашения определяются Застройщиком самостоятельно по своему усмотрению и не требуют согласования с Участником.

9.5. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на заключение Застройщиком соглашений об установлении сервитута земельных участков (части земельного участка), на которых осуществляется строительство Объекта, указанного в п. 1.12 договора, кадастровые номера 66:41:0109065:993, 66:41:0109065:999, а также мест общественного пользования Объекта, в целях прокладки (оборудования) и обслуживания сетей тепло-, электро-, энерго, водо- снабжения Объекта.

9.6. Во исполнение обязательств, указанных в п. 9.5 договора, по требованию Застройщика, при необходимости и аналогичном требовании со стороны ресурсоснабжающей организации, Участник обязуется выдать согласие (при необходимости удостоверенное нотариально) на обременение прав, возникших у Участника по настоящему договору, на земельные участки, указанные в п. 1.12 договора, мест общественного пользования Объекта, правами лица – ресурсоснабжающей организации, в интересах которой

будет установлен сервитут. Согласие выдается в течение 10 календарных дней с момента обращения Застройщика.

9.7. Настоящим Участник в соответствии со ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.) "Об ипотеке (залоге недвижимости)", ст. 346 Гражданского кодекса Российской Федерации, дает Застройщику свое безотзывное согласие на выкуп в единоличную собственность Застройщика земельных участков, указанных в п. 1.12. Договора, с государственной регистрацией прекращения ипотеки в пользу Участника права аренды по Договору № ВМ/1 аренды недвижимого имущества «01» октября 2021 г., при условии одновременной государственной регистрации ипотеки права собственности в пользу Участника на земельные участки кадастровые номера 66:41:0109065:993, 66:41:0109065:999 в силу закона.

9.8. Настоящим Участник дает свое безотзывное согласие на межевание земельных участков кадастровые номера 66:41:0109065:993, 66:41:0109065:999 по усмотрению Застройщика.

Под межеванием (разделением) участка понимается не только проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков, но и постановка данных участков на кадастровый учет с оформлением прав на участки в Едином государственном реестре недвижимости.

9.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены в результате внесения изменений в проектную документацию. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.10. Подписанием настоящего Договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельных участках, указанных в п. 1.12. настоящего Договора, жилых домов, относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

Участник дает свое согласие Застройщику на межевание земельных участков, изменение границ, путем их раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение их сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельных участках, постановку на кадастровый учет земельных участков, формирование земельных участков в соответствии с проектом межевания территории, необходимого для эксплуатации жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме, формирование частей земельных участков в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), их частями, правами на них.

9.11. В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на земельных участках, залогом которых обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства иных многоквартирных домов в соответствии с полученным Разрешением на строительство, Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу земельных участков, на которых осуществляется строительство объекта долевого строительства, в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

9.12. Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельных участков под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на земельные участки под Объектом долевого строительства может быть передано в залог третьим лицам.

9.13. В случае заявления Участником претензии в рамках гарантийных обязательств, установленных ст. 7 ФЗ-№ 214, Застройщик обязуется не позднее 15 дней с момента получения претензии провести комиссионную проверку с участием управляющей компании, принявший Объект в эксплуатацию, по результатам которой составить акт осмотра с указанием:

- наличия/отсутствия заявленного дефекта,
- является ли выявленный недостаток гарантийным случаем,
- перечень необходимых работ для устранения недостатка (дефекта),
- сроки устранения в зависимости от сложности по согласованию с Участником. Максимальный срок устранения недостатка (дефекта) не должен превышать 45 дней с момента составления акта осмотра.
- при отказе Участника от подписания в акте осмотра делается отметка.

10. Заключительные положения.

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются ФЗ-214 и действующим гражданским законодательством РФ.

10.2 Все изменения и дополнения к настоящему договору, а также все приложения к нему оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

10.3. Любая информация финансового характера, а также любые сведения об условиях настоящего договора и содержании аналогичных договоров с третьими лицами, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением информации обязательной для предоставления в компетентные органы в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.4. Сообщения, уведомления, извещения и иную корреспонденцию по настоящему договору Стороны направляют по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Стороной почтовому адресу в п. 10 настоящего договора, либо вручается лично под расписку, а также направляется по адресу электронной почты. Корреспонденция считается полученной с даты, указанной в уведомлении о вручении, а в случае, если адресат не получает корреспонденцию, то по истечении 10 (десяти) календарных дней с момента прибытия в почтовое отделение адресата.

10.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить друг друга. Невыполнение этой обязанности лишает Сторону права ссылаться на неполучение корреспонденции. Исполнение обязательств, совершенных по прежним адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

10.6. Настоящий договор составлен на 18 (Восемнадцать) листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию, и по одному для каждой из Сторон.

10.7. На момент подписания договора прилагаются следующие приложения, являющиеся неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 - «Планировка Квартиры»

Приложением № 2 - «Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования».

11. Реквизиты, адреса и подписи Сторон.

11.1. Застройщик:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Юг»
Сокращенное наименование	ООО Специализированный застройщик «РИВЬЕРА-ИНВЕСТ-Юг»
ИНН / КПП	6671136988 / 667901001
ОГРН	1036604015766
Адрес регистрации	620130, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, 122, офис 116
Почтовый (фактический) адрес	Тот же

Почтовые реквизиты и местонахождение ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»:

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»
Сокращенное наименование	ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»
ИНН/КПП	6679104970/667901001
ОГРН	1176658006557
Юридический адрес	620130, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Степана Разина, дом 122, оф.113
Фактический/почтовый адрес	Тот же

Приложение № 1
к Договору №
участия в долевом строительстве
от __.__.202_ г.

«Планировка Квартиры»

Подписи Сторон:

От имени Застройщика:

Управляющий ООО Агентство Недвижимости «РИВЬЕРА»

подпись

_____ /ИП Шилов Е.А./
м.п.

подпись

Участник:

ФИО полностью

подпись

Приложение № 2
к Договору № ___
участия в долевом строительстве
от __.__.202__ г.

«Уровень отделки Квартиры и перечень оборудования»

<i>стены</i>	грунтовка, штукатурка, шпатлевка, обои под покраску (без окраски)
<i>полы</i>	теплозвукоизоляционная прокладка, цементная стяжка, укладка ламината, пластиковые плинтуса
<i>потолки</i>	шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской, плинтус потолочный
<i>оконные блоки</i>	пластиковые с двухкамерными стеклопакетами
<i>лоджия</i>	витражи алюминиевые тонированные с полимерно-порошковым покрытием, остекление – стекло прозрачное, потолки окрашенные, на полах стяжка с обеспыливающим покрытием, стены – покраска
<i>двери входные в квартиру</i>	металлические
<i>двери межкомнатные</i>	Деревянные МДФ
<i>отопление</i>	по проекту стальные панельные приборы отопления с термостатическим вентилем. Установка приборов индивидуального учета тепла в МОП.
<i>вентиляция</i>	приточная вентиляция в квартирах – через стеновые клапаны КИВ.
<i>система водоснабжения и канализации</i>	по проекту с установкой квартирных счетчиков ХВС и ГВС (стояки полипропилен)
<i>автоматика пожаротушения и дымоудаления:</i>	по проекту
<i>слаботочные сети</i>	выполняется с вводом в квартиру только пожарная сигнализация
<i>электрооборудование</i>	электромонтажные работы по проекту с расположением квартирных счетчиков в этажном электрощите в МОП, с установкой розеток и выключателей, розетка в ванной для электрического полотенцесушителя. Полотенцесушитель договоров не предусмотрен.
<u><i>санузлы:</i></u>	
<i>стены</i>	штукатурка цементная, шпатлёвка, покраска водоэмульсионной краской;
<i>пол</i>	гидроизоляция, цементная стяжка, плитка керамическая (керамогранит)
<i>потолки</i>	шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской
<i>санфаянс</i>	унитаз (1 шт.), смеситель (1 шт.) умывальник (1 шт.). Устанавливаются в один санузел вне зависимости от количества санузлов в Квартире. Мойка в кухне со смесителем.
<i>установка ванн</i>	не предусмотрена

В ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ НЕ ВХОДИТ:

1. Установка бытовых приборов и электроплит.
2. Работы и оборудование, не указанные в настоящем приложении.

2. Отделка мест общего пользования:

<i>стены</i>	грунтовка, штукатурка, шпатлёвка, окраска водоэмульсионной краской, плинтус - плитка
<i>полы</i>	стяжка, облицовка керамогранитом 300*300 мм, 600х600 мм
<i>потолок</i>	шпаклевка, окраска водоэмульсионной краской светлых тонов
<i>ограждения лестничных маршей и площадок</i>	металлические по ГОСТ 25772-83
<i>освещение</i>	по проекту, с установкой светильников освещения в МОП
<i>Двери входные</i>	Алюминиевый профиль остекленные

3. Отделка технических помещений

<i>Стены</i>	грунтовка, штукатурка, окраска водоэмульсионной краской светлых тонов
--------------	---

