

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Саратов

«_____» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк», в лице _____, действующего (ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик - юридическое лицо, соответствующее требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», имеющее в собственности (или на праве аренды, на праве субаренды либо, в случаях предусмотренных действующим законодательством, на праве безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с указанным федеральным законом и на условиях, определенных в настоящем договоре для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

Проектная декларация - информация о Застройщике, включая информацию о проекте строительства, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на помещение/машино-место в строящемся многоквартирном доме. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства (многоквартирного дома) в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Многоквартирный дом (далее по тексту также Дом) - жилой дом, состоящий из нескольких жилых, нежилых помещений и общего имущества собственников таких помещений, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Общая характеристика многоквартирного дома приведена в Приложении N 1 к настоящему договору.

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) либо в отдельных случаях, прямо предусмотренных настоящим договором, нежилое помещение либо машино-место, а так же общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Право собственности на долю в общем имуществе в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру), нежилое помещение/машино-место, возникает у Участника долевого строительства одновременно при возникновении права собственности на жилое или нежилое помещение либо машино-место.

Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир или жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на

котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Проектная площадь - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь неотапливаемых помещений (включая лоджии и балконы).

Общая площадь - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь неотапливаемых помещений (кроме лоджий, балконов).

Материнский (семейный) капитал (МСК) - Средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда РФ на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных Федеральным законом от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Бенефициар – Застройщик (юридическое лицо), являющийся стороной настоящего договора участия в долевом строительстве, и имеющий право на получение денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

Депонент – владелец счёта эскроу - Участник долевого строительства, являющийся стороной настоящего договора, осуществляющий внесение денежных средств в счёт уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на счёт эскроу.

Договор счета эскроу - договор, заключенный между Эскроу-агентом, Депонентом и Бенефициаром для учета и блокирования денежных средств Депонента, в целях передачи их Бенефициару.

Счёт эскроу - счёт Участника долевого строительства для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве, открываемый в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Эскроу-агент - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Стороны пришли к соглашению об участии Участника долевого строительства в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Саратовская область, г. Саратов, Ленинский район, ул. им. Михаила Будгакова, д. 8.

Застройщик принимает на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, указанного в настоящем пункте, в срок, предусмотренный настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства в *[собственность, общую совместную собственность, долевую собственность]*¹ **(указывается вид собственности)** соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

¹ Здесь и далее формулировки, прописанные курсивом, но не выделенные цветом, включаются в текст соглашения (при этом шрифт приводится в соответствие с основным текстом, курсив снимается, скобки раскрываются) в соответствии с комментариями, выделенными цветом.

Комментарии, выделенные цветом, не включаются в текст договора и удаляются при его заполнении.

В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при составлении договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста (в том числе сносок по тексту), номера последующих пунктов и ссылки на них подлежат корректировке.

Варианты, прописанные курсивом и заключенные в квадратные скобки [], выбираются в зависимости от условий основной сделки, при этом шрифт приводится в соответствие с основным текстом, курсив снимается, скобки удаляются.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену Объекта долевого строительства и принять его в порядке и сроки установленные Законом и настоящим Договором.

1.2. Объектом долевого строительства является квартира (жилое помещение), общей площадью ___ кв.м., проектной площадью ___ кв. м, состоящая из:

- () комнат(-ы) (площадь ___ кв. м) *(площадь указывается в отношении каждой комнаты отдельно)*;

- кухни (площадь ___ кв. м);
- санузла (площадь ___ кв. м);
- коридора (площадь ___ кв. м);
- лоджии (площадь ___ кв. м),

расположенная в 12-ти этажном (включая техническое подполье и технический этаж) многоквартирном доме, общая площадь жилого здания 16646 кв. м, находящемся по адресу: г.Саратовская область, г. Саратов, Ленинский район, ул. им. Михаила Будгакова, д. 8, на _____ этаже, со строительным номером _____ согласно описанию объекта долевого строительства (Приложение N 1 к настоящему Договору) и плану (Приложение N 2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему *[без внутренней отделки/ с внутренней отделкой]* *(указывается вид отделки)* с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении N 1 к настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Материал наружных стен многоквартирного дома: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич); поэтажные перекрытия - сборные железобетонные, класс энергоэффективности – В (высокий), сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № 64-RU 64304000-259-2018, выданное 25.06.2018года Администрацией муниципального образования “Город Саратов” на строительство объекта капитального строительства — жилой дом по ул. им. Михаила Булгакова, 8 в Ленинском районе г. Саратова.

1.3.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результат инженерных изысканий от 29.05.2018 года № 64-2-1-3-0030-18 .

При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в проектную документацию могут быть внесены изменения, в том числе и по изменению этажности, что может повлечь за собой изменение проектного решения фасада жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, либо иных проектных решений.

Участник долевого строительства не будет иметь финансовых, имущественных или каких-либо иных претензий к Застройщику, обусловленных изменениями, указанными в настоящем пункте.

1.3.3. Договор субаренды земельного участка аренды земельного участка от 23 июля 2020 года № 1-ГП/2020. Право аренды зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области за номером 64:48:040442:215-64/001/2020-11 от 31.07.2020.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора и Приложении № 1 к настоящему договору, либо права на него, не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

1.5. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в дальнейшем по своему усмотрению может осуществлять на земельном участке с кадастровым номером 64:48:040442:215, расположенном по адресу: Саратовская область, г. Саратов, Ленинский район, ул. им. Михаила Булгакова, з/у 8, иную хозяйственную деятельность, включая межевание (раздел, выделение, перераспределение) земельного участка, внесение изменений в градостроительный план, дальнейшее проектирование и строительство в соответствии с видом разрешенного использования и градостроительным планом земельного участка.

Участник долевого строительства не будет иметь финансовых, имущественных или каких-либо иных претензий к Застройщику, связанных с осуществлением последним указанной в настоящем пункте хозяйственной деятельности.

Получение дополнительного согласия Участника долевого строительства для осуществления

Застройщиком предусмотренной настоящим пунктом хозяйственной деятельности на земельном участке кадастровым номером 64:48:040442:215, расположенном по адресу: Саратовская область, г. Саратов, Ленинский район, ул. им. Михаила Булгакова, з/у 8, не требуется.

1.6. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства уведомлен, что земельный участок с кадастровым номером 64:48:040442:215 и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом могут быть переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

2.1. Цена договора на момент его заключения составляет _____ (_____) *(указывается сумма цифрами и прописью)* рублей за общую площадь передаваемого объекта долевого строительства, НДС не облагается.

Цена настоящего договора определяется как произведение размера площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. м. площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м. площади объекта долевого строительства - _____ рублей 00 коп.

В случае реализации объекта долевого строительства в рамках программы «Квартира с ремонтом» в договор включается:

В цену 1 кв. м. площади объекта долевого строительства включена стоимость отделочных работ, выполняемых Застройщиком в соответствии с п.1.2. настоящему договору и Приложением № 1, из расчета _____ рублей за 1 кв.м.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счёт уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта Участника долевого строительства (Депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: _____ *(указывается ФИО Участника долевого строительства)*

В случае если договор заключается с несколькими Участниками долевого строительства, в договор включается следующее положение:

Стороны пришли к соглашению, что все расчёты от имени Участников долевого строительства по настоящему договору будут осуществляться Участником долевого строительства _____ *(указывается ФИО Участника долевого строительства)*, который будет являться депонентом по Договору счёта эскроу.

Бенефициар: ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк», адрес места нахождения: 410012, г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти, д. 6/8, помещение 102; адрес электронной почты: sale@kronverksar.com, номер телефона: 8-800-222-70-74

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

В случае если, оплата осуществляется единовременным платежом:

Единовременно в размере _____ (_____) *(указывается сумма цифрами и прописью)* руб. в [срок до _____ г. / в течение 3 (трех) дней с даты государственной регистрации настоящего договора] *(выбрать вариант)*

В случае если, оплата осуществляется отдельными платежами в течение определенного периода времени:

- в размере _____ (_____) *(указывается сумма цифрами и прописью)* руб. в срок до _____ г.

- в размере _____ (_____) (указывается сумма цифрами и прописью) руб. в срок до _____ г.

Срок условного депонирования Банком денежной суммы, оплачиваемой Участником долевого строительства – до 31 марта 2023 г.

В случае если, дата последнего платежа по настоящему договору будет осуществляться после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию в договор включаются следующие положения:

В случае если срок внесения предусмотренного настоящим пунктом платежа наступает после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, участник долевого строительства перечисляет денежные средства на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего договора.

В случае оплаты по настоящему договору с привлечением заёмных денежных средств, в договор включаются следующие положения:

Денежная сумма в размере _____ (указывается денежная сумма, подлежащая оплате за счёт заёмных средств) оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Участнику _____ (-ам) долевого строительства: _____ (указывается ФИО Участника долевого строительства) (далее – Заемщик/Созаемщик(и)) в соответствии с [Кредитным договором/ договором займа] (выбрать нужное) № _____ (далее – [Кредитный договор/договор займа] (выбрать нужное)), заключенным в: _____ (далее Банк) (указывается наименование и реквизиты юридического лица, предоставившего заёмные средства). Срок [кредита/займа] (выбрать нужное) _____ (указывается срок в месяцах в соответствии с условиями кредитного договора/договора займа). Условия предоставления [кредита/займа] (выбрать нужное) предусмотрены [Кредитным договором/договором займа] (выбрать нужное).

Перечисление кредитных денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней на счет эскроу, открываемый в соответствии с условиями настоящего договора, после регистрации настоящего договора и ипотеки имущественных прав Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации ипотеки имущественные права Участника долевого строительства на вышеуказанный Объект долевого строительства по настоящему договору считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст.77 ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости)».

При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона на имущественные права Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора. Залогодержателем данного залога является Банк, Залогодателем – Участник долевого строительства.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, Залогодателем – Участник долевого строительства. Права залогодержателя удостоверяются закладной.

Залог сохраняет свою силу в случаях, когда в установленном порядке и в соответствии с положениями Кредитного договора происходит передача Банком прав по обеспеченному залогом обязательству третьему лицу, при этом:

- Банк вправе без согласия Участника долевого строительства передать свои права по залогоу имущественных прав по настоящему договору, возникшему на основании закона с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем совершения уступки требования;

- Участник долевого строительства не имеет права переуступать или передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору без письменного согласия Банка.

Стороны договорились, что право залога у Застройщика на квартиру в соответствии с п.5. ст. 488 ГК РФ не возникает и положения п.3. ст. 489 ГК РФ не применяются.

В случае наличия у Участника долевого строительства права на получение средств МСК в договор включаются следующие положения:

2.2.1. В целях оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора за счет средств МСК Участник долевого строительства – распорядитель МСК не позднее 14

(Четырнадцать) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет заявление о распоряжении средствами МСК на улучшение жилищных условий в территориальный орган Пенсионного фонда РФ. Заявление направляется с предъявлением документов, указанных в Правилах подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала и перечня документов, необходимых для реализации права распоряжения средствами материнского (семейного) капитала», утвержденных Приказом Минтруда России от 02.08.2017 N 606н и Постановлении Правительства РФ от 12.12.2007г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

Средства МСК в размере, указанном Участником долевого строительства в заявлении о распоряжении средствами МСК, направляемом в порядке, установленном настоящим пунктом, в территориальный орган Пенсионного фонда РФ, подлежат перечислению в счет оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора не позднее 120 (ста двадцати) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

Средства МСК, перечисляемые в счёт оплаты по настоящему договору, до ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, подлежат перечислению на специальный эскроу-счет, открываемый в соответствии с п. 2.2. настоящего договора.

Средства МСК, перечисляемые в счёт оплаты по настоящему договору после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, подлежат перечислению на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего договора.

2.2.2. Для перечисления средств МСК в качестве оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора Участник долевого строительства-распорядитель МСК направляет в Пенсионный фонд РФ заявление о распоряжении средствами МСК, и указывает в нем вид расходов, на которые направляются средства МСК, а именно «для улучшения жилищных условий», а также размер указанных средств. При направлении средств МСК на улучшение жилищных условий, осуществляемое супругом лица, получившего сертификат, данное обстоятельство указывается в заявлении.

2.2.3. В случае не поступления или поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, в меньшем размере, чем необходимо для оплаты стоимости (полностью или частично) настоящего Договора, Застройщик информирует об этом Участника долевого строительства с указанием оставшейся недополученной суммы.

Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления оплатить Застройщику недополученную сумму.

2.2.4. При просрочке внесения оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора Участник долевого строительства не уплачивает неустойку, предусмотренную п. 6.7. настоящего договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты наступления срока платежа, при условии возникновения такой просрочки по независящим от Участника долевого строительства причинам. Подтверждение того, что просрочка произошла по независящим от Участника долевого строительства причинам, является наличие у него уведомления территориального подразделения Пенсионного фонда РФ об удовлетворении заявления о распоряжении МСК, а также справки из Пенсионного фонда РФ (его территориальных подразделений) о причинах задержки выплаты денежных средств.

2.3. Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора, указанную в п. 2.2 Договора раньше установленного срока, но не ранее государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. Факт расчёта между Участником долевого строительства и Застройщиком подтверждается справкой Застройщика.

2.5. Цена договора после его заключения может быть изменена, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, только в случае изменения общей площади, указанной в приложении № 1 к настоящему договору. При заключении настоящего договора Сторонами принято во внимание, что размер общей площади по проектной документации, взятой Сторонами в качестве основы для расчета цены настоящего договора, и фактической общей площадью, которая будет определена органами БТИ после завершения строительства может быть различным.

Допустимые отклонения фактической общей площади, зафиксированной органами БТИ, от указанной в приложении №1 к настоящему договору общей площади Объекта долевого строительства, составляют 3% (три процента) включительно, при этом изменение Цены договора не производится.

В связи с установленными абзацами 1 и 2 настоящего пункта положениями Стороны определили следующий порядок окончательных расчетов:

- в случае если общая площадь, установленная органами БТИ, превысит более чем на 3% (три процента) общую площадь, оговоренную в настоящем договоре и приложениях к нему, Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить разницу площадей между общей площадью, установленной органами БТИ, и общей площадью, указанной в настоящем договоре, из расчета стоимости 1 кв.м., определенной в п. 2.1 настоящего договора, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего договора.

- в случае если общая площадь, установленная органами БТИ, изменится более чем на 3% (три процента) в сторону уменьшения от общей площади, оговоренной в настоящем договоре и приложениях к нему, Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Участника долевого строительства оплатить разницу площадей между общей площадью, установленной органами БТИ, и общей площадью, указанной в настоящем договоре, из расчета стоимости 1 кв.м., определенной в п. 2.1 настоящего договора, путём перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в полученном уведомлении.

Стороны пришли к соглашению, что предельная допустимая величина отклонения общей площади жилого (нежилого) помещения не может превышать 5% от указанной в п. 1.2. настоящего договора общей площади.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

3.1. Участник долевого строительства обязан:

3.1.1. Полностью и своевременно внести денежные средства, предусмотренные настоящим договором.

3.1.2. Своевременно и в полном размере оплатить разницу площадей в соответствии с п. 2.5 настоящего договора.

3.1.3. Приступить к принятию объекта долевого строительства в срок, установленный п. 5.3 настоящего договора.

3.1.4. С момента подписания акта приема — передачи объекта долевого строительства, нести риск его случайной гибели и повреждения, а также нести ответственность за его сохранность.

3.1.5. С момента подписания акта приема — передачи объекта долевого строительства нести бремя его содержания, а именно нести расходы по содержанию квартиры и общего имущества дома пропорционально доле квартиры в общем имуществе дома, расходы по оплате услуг и работ по управлению домом, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, вывозу мусора благоустройству территории. Заключить с эксплуатирующей организацией, отобранной в соответствии с требованиями действующего законодательства, договор на обслуживание квартиры в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.6. После передачи квартиры Участнику долевого строительства и до оформления права собственности Участник долевого строительства имеет право производить ремонтные работы в своей квартире, а все перепланировки или переустройство обязан производить только после письменного согласия с Застройщиком, при получении разрешений в соответствующих органах и в соответствии с действующим законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ.

Застройщик не несет ответственности за недостатки жилого (нежилого) помещения возникшие в случае проведения Участником долевого строительства вышеуказанных работ с нарушением требований настоящего пункта. В случае возникновения таких недостатков вследствие действий Участника долевого строительства, последний утрачивает право на гарантию качества.

Участник долевого строительства/собственник помещения обязуется компенсировать Застройщику/управляющей компании все убытки, связанные с применением надзорными органами штрафных санкций за выявленные в квартире (помещении) перепланировки и переустройства, осуществленные после подписания Сторонами акта приема-передачи, предусмотренного п. 5.1. настоящего договора, в отсутствие предусмотренных действующим законодательством согласований и разрешений, а также привести объект долевого строительства в первоначальное состояние, предусмотренное проектной документацией.

3.2. Участник долевого строительства имеет право:

3.2.1. получать от Застройщика необходимую информацию о ходе строительства;

3.2.2. при условии полного внесения денежных средств по настоящему Договору, уступить свои права третьему лицу с письменного уведомления Застройщика при условии принятия этим лицом обязательств Участника долевого строительства по настоящему Договору в полном объеме, путем заключения с этим лицом соответствующего договора с письменным уведомлением об этом Застройщика. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого

строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого Участником долевого строительства с третьим лицом.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. предоставлять Участнику долевого строительства по его письменному требованию в объеме, порядке и сроки, установленные Законом, включая необходимую информацию о ходе строительства;

4.1.2. обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;

4.1.4. контролировать качество строительных работ;

4.1.5. обеспечивать соблюдение сроков выполнения строительных работ;

4.1.6. обеспечить ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома в срок не позднее III квартала 2022 года.

4.1.7. Застройщик вправе отказаться от передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписания акта приема-передачи в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.1 обязательств.

4.1.8. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно до установленного настоящим договором срока при условии соблюдения порядка уведомления Участника долевого строительства, установленного в п. 5.5 настоящего договора. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего выполнения последним своих обязательств по настоящему договору.

Своевременно и в полном размере оплатить разницу площадей в соответствии с п. 2.5 настоящего договора.

4.1.9. Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при немотивированном уклонении либо отказе последнего от принятия объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта.

Застройщик направляет односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его составления по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе № 12 «Адреса и реквизиты сторон».

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ

5.1. Передача объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. После получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема — передачи. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в собственность.

5.2. Срок передачи объекта долевого строительства – не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.3. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Одновременно Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и предупреждает о последствиях бездействия Участника долевого строительства, связанных с немотивированным уклонением либо отказом Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, обязан

приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.2. Ответственность Застройщика наступает только при условии выполнения Участником долевого строительства полностью всех своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Застройщик не мог предвидеть и предотвратить разумными мерами.

6.4. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Застройщик не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, военные действия любого характера, погодные явления, препятствующие осуществлению строительства в соответствии с действующим законодательством РФ, иные действия (например, теракт), препятствующие выполнению Застройщиком обязательств по настоящему договору.

Стороны договорились, что доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы будут являться документы, представленные уполномоченными органами и организациями, включая Торгово-промышленную палату Саратовской области.

6.5. Застройщик обязан при первой возможности в письменной форме информировать Участника долевого строительства о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, но не позднее 30 (Тридцати) дней с момента их наступления.

6.6. Сроки выполнения обязательств Застройщика по настоящему договору отодвигаются соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (трех) месяцев, что может повлечь изменение сроков строительства и ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома, установленного в п. 4.1.6 настоящего договора, стороны обязаны урегулировать дальнейшее исполнение настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения к нему.

6.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных п. 2.2 настоящего договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.8. В случае нарушения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется возместить все прямые и косвенные расходы, вызванные этим нарушением.

6.9. В случае нарушения предусмотренного п. 5.2. настоящего договора срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает последнему неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения последнего от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров, разрешение споров и разногласий производится в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается по основаниям, предусмотренным Законом.

8.4. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору не допускается.

8.5. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства, последний возмещает Застройщику понесенные затраты на строительство объекта долевого строительства.

8.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом, в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в п. 2.2 настоящего договора, более чем на два месяца, а в случае если договором предусмотрено внесение периодических платежей нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев либо просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.7. Все изменения и дополнения действительны только в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны Сторонами настоящего договора.

9. ГАРАНТИЯ

9.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации.

9.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

9.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в Доме.

10. УСЛОВИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

10.1. Обязательным условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства, обеспечивающим исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору, является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. В результате исполнения настоящего договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и на земельный участок. Построенные жилые и нежилые площади передаются в частную собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Участник долевого строительства не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые площади в построенном объекте, кроме Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору.

11.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что в результате исполнения настоящего договора он получит от Застройщика Объект долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору, т.е. квартиру, в которой отсутствуют межкомнатные перегородки, межкомнатные двери, подоконные доски; отделочные работы грунтовка стен и потолка, штукатурка стен и потолка, наклейка обоев, шпатлёвка, окраска, побелка, облицовка плиткой и иные виды отделочных работ); отсутствует отделка потолка, подготовка под полы, чистовое покрытие пола, гидроизоляция полов в санузлах, установка комплектов санитарно-технических приборов, установка запорной арматуры, внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации; электропроводка, электрическая арматура и светильники; принудительное вентиляционное оборудование.

Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает, что ему известно о непригодности к проживанию Объекта долевого строительства без проведения работ, перечисленных в первом абзаце настоящего пункта. Участник долевого строительства уведомлен о необходимости самостоятельного выполнения указанных работ.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом предупрежден Застройщиком об обстоятельствах, изложенных в настоящем пункте, что является надлежащим выполнением обязанности Застройщика по предупреждению Участника долевого строительства относительно недостатков товара (работы, услуги) и качества товара.

11.4. При подписании настоящего договора Участник долевого строительства дает свое

согласие на обработку Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Группы Компаний «Кронверк» ИНН 6450096705 КПП 645501001 ОГРН 1176451001407 адрес места нахождения: 410012, г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти, д. 6/8, помещение 102, Банком - своих персональных данных, включая фамилию, имя, отчество, дату рождения, адрес места жительства, реквизиты паспорта (иного документа, удостоверяющего личность, в соответствии с действующим законодательством), семейное положение, в целях исполнения настоящего договора. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право осуществлять все действия со своими персональными данными, а именно сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Срок хранения персональных данных Участника долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Передача персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам или их разглашение может осуществляться только с его письменного согласия или в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

Настоящее согласие предоставляется Участником долевого строительства на пять лет.

Участник долевого строительства вправе отозвать настоящее согласие, предоставив Застройщику заявление на отзыв не менее чем за 3 месяца до предполагаемого отзыва согласия.

Участник долевого строительства

_____ /
(Ф.И.О. полностью)

_____ /
(подпись)

_____ /
(расшифровка подписи)

11.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.6. Все письменные уведомления считаются направленными Застройщиком Участнику долевого строительства надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, а в случаях прямо предусмотренных Законом и настоящим договором заказным письмом с уведомлением и описью вложения, по адресу Участника долевого строительства, указанному им при подписании настоящего договора либо вручением под роспись.

11.7. Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика о смене почтового адреса, иных сведений (паспортные данные, номера телефонов и т.д.), указанных в Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения указанных сведений.

11.8. В соответствии с 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» настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.9. Стороны обязуются не разглашать информацию, полученную друг от друга, связанную с реализацией настоящего договора.

11.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один — в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО Специализированный Застройщик Группы
Компаний «Кронверк»
410012, г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти, 6/8,
пом. 102
ИНН 6450096705 КПП 645501001
Счет р\с 40702810656000009434 в Поволжском
Банке ПАО Сбербанк
к\сч 30101810200000000607 БИК 043601607

Участник долевого строительства

_____ / _____

Приложение №1

к договору от _____ г. № _____,
заключенному между
ООО Специализированный Застройщик
Группа Компаний «Кронверк»
и _____

Описание объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома.**1. Технические характеристики многоквартирного жилого дома**

1.	Вид, назначение	Многоквартирный жилой дом
2.	Адрес	Саратовская область, г. Саратов, Ленинский район, ул. им. Михаила Будгакова, д. 8.
3.	Этажность	12
4.	Количество квартир	180
5.	Общая площадь жилого дома	16646 кв.м.
6.	Материал наружных стен дома	бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
7.	Материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные
8.	Класс энергоэффективности	В
9.	Сейсмостойкость	5 баллов и менее

2. Технические характеристики жилого/нежилого объекта долевого строительства

1.	Вид объекта	
2.	№ квартиры	
3.	Этаж	
4.	Проектная площадь	
5.	Общая площадь	
6.	Количество и площадь жилых комнат	
7.	Количество и площадь помещений вспомогательного использования: - кухня - санузел - коридор (холл)	
8.	Количество и площадь лоджий	

В Объекте долевого строительства не выполняются: межкомнатные двери, подоконные доски и оконные откосы; отделочные работы (грунтовка стен и потолка, штукатурка стен и потолка, наклейка обоев, шпатлёвка, окраска, побелка, облицовка плиткой и иные виды отделочных работ), отсутствует отделка потолка, подготовка под полы, чистовое покрытие пола, гидроизоляция полов в санузлах, установка комплектов санитарно-технических приборов, установка запорной арматуры, внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации; электропроводка, электрическая арматура и светильники; принудительное вентиляционное оборудование.

В Объекте долевого строительства выполняются: кухонная дверь, межкомнатная перегородка между кухней и комнатой, система вентиляции.

В Объекте долевого строительства предусмотрено индивидуальное отопление (установлен газовый котёл).

В случае реализации объекта долевого строительства в рамках программы «Квартира с ремонтом» последний абзац включается в договор в следующей редакции:

3. Сведения о внутренней отделке объекта долевого строительства

№ п/п	Наименование помещения	Внутренняя отделка

Застройщик:
ООО Специализированный Застройщик
Группа Компаний «Кронверк»

Участник долевого строительства

_____ / _____

_____ / _____

Приложение №2
к договору № _____ от _____
заключенному между
ООО Специализированный Застройщик
Группа Компаний «Кронверк»
и _____

Застройщик:
ООО Специализированный Застройщик
Группа Компаний «Кронверк»

Участник долевого строительства

_____ / _____

_____ / _____