

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № _____ ЖД1
многоэтажного многоквартирного жилого дома на пересечении улиц Томская и Пензенская в
Заводском районе г. Саратова

г. Саратов

« _____ » _____ 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Саратовжилстрой», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Тришкина Эдуарда Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик - юридическое лицо, соответствующее требованиям Закона 214-ФЗ, 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 многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Проектная декларация - информация о Застройщике, включая информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение 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 квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Расположение и основные характеристики Объекта долевого строительства указаны на поэтажном плане Дома, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №1).

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) либо в отдельных случаях, прямо предусмотренных настоящим договором, нежилое помещение, а также 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.

Доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме – доля, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру), возникает у Участника долевого строительства одновременно при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру).

Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир 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 № 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).

1. Предмет договора

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона 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» Стороны пришли к соглашению об участии Участника долевого строительства в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Саратовская область, муниципальное образование «Город Саратов», пл. им. Орджоникидзе Г.К., д. 1. 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 соответствующий объект долевого строительства, а 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. Застройщик осуществляет строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома на пересечении улиц Томская и Пензенская в Заводском районе г. Саратова, **Жилой дом №1**, на

земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером **64:48:020314:4053**, общей площадью 7 571 кв. м, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, пл. им Орджоникидзе Г.К., д 1.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома:

Объект капитального строительства: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка): многоквартирный дом от 9 надземных этажей и выше, в т.ч. со встроенными и (или) пристроенными нежилыми помещениями;

Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией: многоэтажный многоквартирный жилой дом на пересечении улиц Томская и Пензенская в Заводском районе г. Саратова. Жилой дом № 1;

Этажность: 12, из которых 10 жилых этажей, 1 технический этаж, 1 подземный этаж;

Общая площадь жилого здания в соответствии с СП 54.13330.2016 (кв.м): 18 345,31

Общая площадь квартир без балконов и лоджий – 11 936,12 кв.м.;

Общая площадь квартир (с учетом балконов/лоджий с коэф. 1) – 12 684,12 кв. м.

Площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения (кв.м) – 929,37

Материал наружных стен и каркас объекта: бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал перекрытий: сборные железобетонные;

Класс энергоэффективности: «В»;

Сейсмостойкость: 6 баллов.

1.4. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.4.1. Разрешение на строительство № 64-RU 64304000-282-2018, выданное 27 июня 2018 года Администрацией муниципального образования «Город Саратов» на строительство объекта капитального строительства — Многоэтажный многоквартирный жилой дом на пересечении улиц Томская и Пензенская в Заводском районе г. Саратова. Жилой дом №1.

1.4.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 19.06.2018 года № 64-2-1-2-0054-18 многоэтажного многоквартирного жилого дома на пересечении улиц Томская и Пензенская в Заводском районе г. Саратова. Жилой дом №1.

При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в рабочую документацию по сравнению с проектной документацией 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.

1.4.3. Застройщик осуществляет строительство Дома на земельном участке, кадастровый номер 64:48:020314:4053, который принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка №4 от 31.05.2018 года, что подтверждается записью о регистрации 64:48:020314:4053-64/001/2018-5 от 01.06.2018 года.

1.5. Проектная декларация на Многоэтажный многоквартирный жилой дом на пересечении улиц Томская и Пензенская в Заводском районе г. Саратова. Жилой дом №1 размещена на сайте <https://наш.дом.рф>

1.6. Объектом долевого строительства (далее по тексту – Объект) является:

Подъезд д /	Условный № / наименование	Общая площадь (без учета площади балконов/лоджий),	Проектная площадь (с учетом	Кол- во
----------------	------------------------------	---	--------------------------------	------------

этаж	объекта	кв.м	балконов/лоджий), кв. м.	комна т

Расположение и основные характеристики Объекта указаны на поэтажном плане Дома, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

Объект передается Участнику долевого строительства, в котором выполняются следующие виды работ: установка входной не утепленной двери в жилое помещение, монтаж системы отопления с приборами учета, монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета, монтаж стояков канализации без внутренней разводки (лежаков), кабельный ввод в жилое помещение с установкой вводного щитка и с приборами учета, пластиковые оконные блоки устанавливаются без подоконной доски.

В Объекте, передаваемом Участнику долевого строительства, не выполняются следующие виды работ: внутриквартирные перегородки, межкомнатные двери, подготовка под полы, гидроизоляция полов в санузлах, отделочные работы (штукатурка стен, стяжка полов, наклейка обоев, шпаклевка, окраска, побелка, облицовка плиткой), внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и лежаков канализации, установка ванн, унитазов, раковин и смесителей; установка электроплиты, электропроводка, установка выключателей и розеток, а также иные работы, отдельно не предусмотренные настоящим Договором.

1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора Объект долевого строительства, указанный в п. 1.6. настоящего договора и Приложении № 1 к настоящему договору, либо права на него, не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложены, не сдан в аренду, не находятся под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

1.8. Адрес Объекта, его характеристики могут быть уточнены после окончания строительства Дома, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Фактическая площадь Объекта, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

1.9. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в размере, в порядке и в сроки, установленные разделом 2 настоящего договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, принять Объект в собственность.

1.10. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до 27 июня 2022 года. Застройщик гарантирует передачу квартиры Участнику долевого строительства по окончании строительства при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору, в течение 60 дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 27 августа 2022 года. **Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и передать Объект Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до наступления указанного срока.**

1.11. Участник долевого строительства дает согласие на последующее изменение проекта строящегося Дома, в том числе изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома, не приводящих к ухудшению качества Объекта.

1.12. Участник долевого строительства дает согласие на последующее изменение площади земельного участка, имеющего кадастровый номер 64:48:020314:4053, расположенный по адресу: г. Саратов, площадь им. Орджоникидзе Г.К., д. 1, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, включая межевание (раздел) земельного участка, внесение изменений в

градостроительный план, дальнейшее проектирование и строительство в соответствии с видом разрешенного использования и градостроительным планом земельного участка, а также на последующее изменение проекта строящегося Дома, в том числе изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома, не приводящих к ухудшению качества Объекта.

1.13. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену Заказчика/Застройщика в ходе строительства Объекта.

1.14. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает свое согласие Застройщику на проектирование и строительство на земельном участке с кадастровым номером номер 64:48:020314:4053, расположенный по адресу: г. Саратов, площадь им. Орджоникидзе Г.К., д. 1, иных вспомогательных объектов, не указанных в проектной декларации.

1.15. **Застройщик** гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. Цена Договора, срок и порядок расчетов.

2.1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему договору составляет _____ рублей 00 копеек, в том числе:

Подъезд д/ этаж	Условный № / наименование объекта	Общая площадь (без учета площади балконов/лодж ий), кв.м	Проектная площадь (с учетом балконов/ло джий), кв. м.	Кол-во комнат	Стоимость объекта долевого строительства (руб.)

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, указывается ФИО заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Редакция пункта при оплате после регистрации платежным поручением.

Оплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.

Редакция пункта при аккредитиве.

Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором, в безналичной форме с использованием аккредитива. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

- Сумма аккредитива: _____ вся сумма по договору _____ (_____) рублей РФ.
- Срок действия аккредитива: ____ (____) календарных дней с даты открытия аккредитива.

- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (ПАО), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____, БИК _____, ИНН _____;

- Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства (Депонент). Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим Договором.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), либо оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Кредитора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Настоящим Участник долевого строительства поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить Исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте Договора. Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора) осуществляется не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента предоставления документов.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента/Исполняющего банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник долевого строительства.

- Заккрытие аккредитива в Исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу;

- по истечении срока действия аккредитива.

Редакция пункта при СБР.

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере ____ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Жилищная экосистема ВТБ», (далее – ООО «Жилищная экосистема ВТБ»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником

долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Жилищная экосистема ВТБ» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Жилищная экосистема ВТБ» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Кредитора.

2.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить денежную сумму, указанную в пункте 2.1 настоящего договора, на счет эскроу, открытый Участнику долевого строительства в Банке ВТБ (публичное акционерное общество), генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____, место нахождения: _____, корреспондентский счет _____, ИНН _____, БИК _____, адрес электронной почты: _____, телефон: _____ (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Бенефициар – ____.

Депонент – ____.

Депонируемая сумма – ____.

Оплата стоимости Объекта долевого строительства должна быть осуществлена Участником долевого строительства не позднее _____ года.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 2.1 настоящего договора, на счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации настоящего договора).

Срок условного депонирования Уполномоченным банком денежной суммы, оплачиваемой Участником долевого строительства – _____.

2.3. В целях исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате суммы долевого участия Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также в иных установленных федеральным законом или настоящим договором случаях, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их

перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) №_____, открытого в банке ВТБ (ПАО). При заключении Договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в Договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Закона, этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

Невозможность исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате суммы долевого участия на счет эскроу вследствие несовершения (несвоевременного совершения) Участником долевого строительства действий, указанных в настоящем пункте, в том числе вследствие непредоставления Участником долевого строительства в Банк документов, необходимых в соответствии с Правилами для открытия счета эскроу, не освобождает Участника долевого строительства от ответственности за просрочку оплаты.

2.4. Основания и порядок перечисления Банком Застройщику со счета эскроу денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, устанавливается Договором счета эскроу и Правилами в соответствии с положениями статьи 15.5 Закона 214-ФЗ.

2.5. Основания и порядок возврата Банком Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных во исполнение настоящего договора, устанавливается Договором счета эскроу и Правилами в соответствии с положениями статьи 15.5 Закона 214-ФЗ.

2.6. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства, не может быть изменен.

Стороны согласны с тем, что расхождение общей площади Объекта долевого участия, переданного Участнику долевого строительства, не более чем на 4 (четыре) процента в большую или меньшую сторону по сравнению с общей площадью Объекта долевого участия, указанной в Приложении № 1, не будет являться основанием для отказа в принятии Участником долевого строительства Объекта долевого участия, возврата принятого Объекта долевого участия Застройщику, перерасчета стоимости Объекта долевого участия, предъявления иных претензий и требований к Застройщику.

3. Права и обязанности Участника долевого строительства

3.1. Участник долевого строительства обязан:

3.1.1 Приступить к принятию объекта долевого строительства в срок, установленный п. 1.10 настоящего договора.

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

3.1.3. 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, 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.

3.1.4. 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. В случае проведения вышеуказанных работ без письменного согласия Застройщика и автора проекта Участник долевого строительства лишается гарантии на квартиру. 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 до регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства и не согласованные Застройщиком, а также привести объект долевого строительства в первоначальное состояние, предусмотренное проектной документацией.

3.1.5. В срок не позднее 60 (шестьдесят) дней после приемки квартиры по акту приема — передачи объекта долевого строительства лично или через представителя произвести действия по получению технической документации и государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства и понести связанные с этим расходы в установленном действующим законодательством порядке.

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. Участник долевого строительства уведомить Застройщика в случае уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу.

Уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

3.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в залог Застройщиком прав на земельный участок с кадастровым номером 64:48:020314:4053 и других жилых и нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме и не являющихся объектом долевого

строительства по настоящему договору в счет обеспечения своих обязательств по договорам долевого участия в строительстве.

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 27 июня 2022 года, с правом досрочного исполнения своих обязательств.

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.

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 Участнику долевого строительства

5.1. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем 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. Застройщик извещает Участника долевого строительства о готовности передать Объект по Акту приема-передачи. Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта в случае, если просрочка была допущена по вине Участника долевого строительства.

5.3. Застройщик обязуется ввести Дом в эксплуатацию в срок до 27 июня 2022 года. Застройщик гарантирует передачу квартиры Участнику долевого строительства по окончании строительства при условии полного и надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору, в течение 60 дней с момента получения

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 27 августа 2022 года. **Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и передать Объект Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до наступления указанного срока.**

5.4. 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 четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия 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 предусмотренный в договоре срок.

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.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами. Соблюдение претензионного порядка является обязательным. Срок ответа на претензию 20 (двадцать) рабочих дней с даты получения.

7.2. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров, разрешение споров и разногласий производится в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

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

Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

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, соответствует гарантийному сроку, установленному заводом-изготовителем такого оборудования, но не более, чем 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в Доме.

10. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств.

10.1. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору выступает права собственности земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64:48:020314:4053, общей площадью 7 571 кв. м, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Саратов, пл. им Орджоникидзе Г.К., д 1, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоэтажный многоквартирный жилой дом на пересечении улиц

Томская и Пензенская в Заводском районе г. Саратова, Жилой дом №1, в составе которого будет находиться объект долевого строительства.

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 п. 1.6. и Приложении № 1 к настоящему договору.

11.2. Участник долевого строительства поставлен в известность о том, что в стоимость Объекта долевого строительства, оплачиваемой им по настоящему договору, не входят отделочные и ремонтные работы в нем.

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 п. 1.6. и Приложении № 1 к настоящему договору. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, его соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию построенного Дома. В связи с этим, после ввода дома в эксплуатацию подписания и акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик не принимает от Участника долевого строительства каких-либо претензий по указанным характеристикам Дома.

11.4. При подписании настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком - **ООО «Специализированный застройщик Саратовжилстрой»** ИНН/КПП 6449075429/645201001 ОГРН 1146449003910, адрес места нахождения: 410005, г. Саратов, ул. им. Разина С.Т., д. 54 пом. 324, 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

(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. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

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

11.11. 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 Саратовжилстрой»

ОГРН 1146449003910, ИНН 6449075429, КПП 645201001

410005, г. Саратов, ул. им. Разина С.Т., д. 54, пом. 324

р/с 40702810556000002887 Поволжский банк ПАО «Сбербанк» г. Самара БИК 046301607

к/с 30101810200000000607 ИНН 7707083893

Директор _____ **Э. В. Тришкин**

Участник долевого строительства:
