

Проект договора ДДУ с использованием эскроу счета

ДОГОВОР № _____

«__» марта две тысячи двадцать третьего года

г. Биробиджан

Общество с ограниченной ответственностью «СМУ Раздолье», в лице генерального директора Журавлева Максима Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик** и Гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____, _____, адрес регистрации: _____, д. _____, кв. _____, тел. _____, именуемый(ая) в дальнейшем Участник долевого строительства/Дольщик, с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик, обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный дом, в городе Хабаровск Хабаровского края по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, по улице Краснодарской, дом 28» (далее по тексту – многоквартирный дом, в сокращенной аббревиатуре МКД) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором (пункт 1.2.), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

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

Многоквартирный дом строится (создается) на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0040608:107, площадью 1384 кв.м.

1.2. Дольщик, в соответствии с условиями настоящего договора, принимают доленое участие в строительстве (создании) многоквартирного дома, а именно в строительстве _____комнатной квартиры с условным номером _____ для личных целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (далее по тексту «Объект»), входящий в состав указанного многоквартирного дома), путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в 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: 900 – для мобильных, 8 (800)555 55 50 – для мобильных и городских в порядке и объемах, предусмотренных положениями настоящего договора.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

Участник долевого строительства - физическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства;

Застройщик - юридическое лицо (независимо от его организационно-правовой формы), имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

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

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

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

№ квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Этаж	
Общая приведенная площадь, кв.м	
Общая площадь, кв.м	
Площадь гостиной, кв.м	

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Площадь спальни, кв.м	
Площадь кухни, кв.м	
Площадь прихожей, кв.м	
Площадь ванной, кв.м	
Площадь санузла, кв.м	
Площадь балкона, кв.м	

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

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

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

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

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

Этажность	16
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м	6 595,7
Материал наружных стен	С стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	В+ (Высокий)
Класс сейсмостойкости.	Сейсмостойкость 7 баллов

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

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

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

1.7. Правовым основание для заключения и исполнении настоящего Договора Стороны ознакомились и определили, что руководствуются следующим:

- настоящим договором;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ);
- Федеральным законом от 7 февраля 1992 года N 2300-1" О защите прав потребителей"
- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Договором купли-продажи земельного участка от 13.10.2015;
- Разрешением на строительство от 13.07.2016 № 27-23-199-2016 выданное Администрацией города Хабаровска;
- Согласованной и утвержденной в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, Проектной документацией на строительство многоквартирного дома, размещенная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф/>, а также на официальном сайте: www.smurazdolie.ru (далее – Официальный сайт Застройщика);
- Заключение от _____ № _____ уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом РФ №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» в редакции на момент подписания Договора, размещенное на Официальном сайте Застройщика и сайте <https://наш.дом.рф>

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

2. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

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

2.2. Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщикам не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику – до 31 декабря 2024 года включительно.

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

2.2.2. Застройщик имеет право досрочно передать Объект Дольщику, при этом Дольщик обязуется произвести полный расчет к моменту подписания акта приема-передачи.

2.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – III квартал 2024 года, но не позднее 30 сентября 2024 г. Указанный срок автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.2 Договора остается неизменным.

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

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

3.2. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта составляет _____ рублей.

3.3. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

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

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

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

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

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

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

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

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

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего договора.

4.3. 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:

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800)555 55 50 – для мобильных и городских

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Застройщика},

Электронная почта Застройщика для уведомлений:

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

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

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора, что предусмотрено п. 4.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

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

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

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

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

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

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

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

4.8. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Дольщик вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты _____:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора; или
- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

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

5. ПЕРЕДАЧА И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

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

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

5.3. В случае, если Дольщик уклоняются от подписания акта приемки в течение более чем 14 дней после начала передачи, то перед его подписанием они обязаны возместить Застройщику все затраты, понесенные

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Застройщиком на содержание Объекта, а Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по данному договору (п. 2 ст. 6 ФЗ-214).

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

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

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО ОБЪЕКТУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

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

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

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

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

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

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

6.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны согласовали понятие «разумного срока» как срока, разумно обусловленного необходимыми и достаточными для устранения соответствующего недостатка работами Застройщика, обычно осуществляемыми организациями при проведении аналогичных работ при сравнимых аналогичных обстоятельствах, *но в любом случае не менее 10 (Десяти) рабочих дней и не более 2 (Двух) календарных месяцев в зависимости от характера производимых работ.*

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

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

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

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

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

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

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

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

7.4. Застройщик в соответствии с ч. 8 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента от цены, (п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей").

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

7.6. Застройщик, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности, в том числе в отношении строительства (созданий) данного многоквартирного дома на официальном сайте: www.smurazdolie.ru ст. 3.1 ФЗ- 214).

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

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

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

8. ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ПРАВА ДОЛЬЩИКА

9.1. Дольщик вправе получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства, а также получать ее на официальном сайте Застройщика www.smurazdolie.ru

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

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

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

10. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

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

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

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

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

11. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

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

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

11.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды по договору аренды земельного участка от 21.03.2018 № 9 и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

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

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

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

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

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

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

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

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

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

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО «СМУ Раздолье» по следующему адресу: 679000, Еврейская автономная область, г. Биробиджан, ул. Комсомольская, 1, оф 218.

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

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

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

15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

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

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

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок, превышающий установленный настоящим Договором на 2 (два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.7 настоящего договора;
- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства и потребовать возврата денежных средств внесенных по договору, а также уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

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

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры, более, чем на 5 (пять) процентов от указанной приведенной площади Объекта;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
- отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
- возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;
- реорганизации Застройщика.

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

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

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

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

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

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

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

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

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

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

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

17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

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

«Застройщик»

ООО «СМУ Раздолье»,
адрес: Еврейская Автономная область, г. Биробиджан,
улица Комсомольская, 1 оф 218
ИНН 7901546334, КПП 790101001,
ОГРН 1157901001279,
Счет эскроу № _____
Дальневосточный Банк ПАО Сбербанк
в г. Хабаровске, БИК 040813608,
корсчет 30101810600000000608,
т. 89246427177; 89241591111

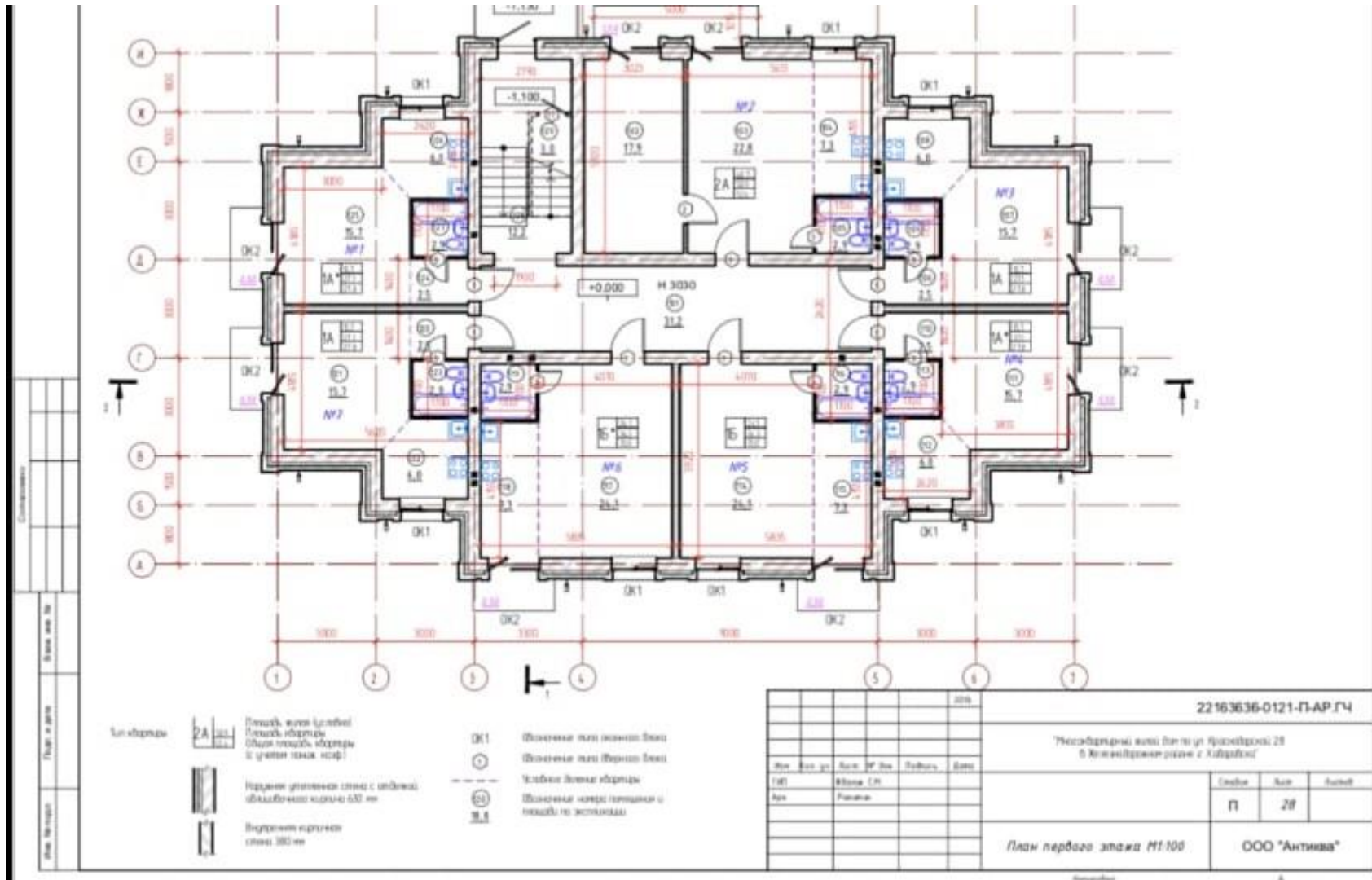
Генеральный директор
ООО «СМУ Раздолье»

_____ **М.А. Журавлев**

«Дольщик»

Гражданин(ка) РФ _____
, _____ года рождения,
паспорт _____, выдан _____
_____,
адрес фактического проживания:
_____, д. __, кв. __,
тел. _____,
е:mail _____

Экспликация Объекта с условным № ___ на поэтажном плане многоквартирного дома, г. Хабаровск,
по адресу: Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Краснодарская, 28 по договору долевого участия от «__» апреля 2023 г.



ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____