

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

город Хабаровск

«___» апрель 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БМК-СТРОЙ» (ООО «СЗ «БМК-СТРОЙ»), в лице директора Кулакевича Александра Федоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,
и гражданка Российской Федерации _____ именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером **27:23:0010510:112**, площадью **8 326** кв.м., местоположение: Хабаровский край, г. Хабаровск, р-н Краснофлотский, ул. Полины Осипенко – ул. Зои Космодемьянской, предназначенного для строительства объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом правил землепользования и застройки в г. Хабаровске. Указанный Земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №700B00FH5MF от «17» марта 2023 г., заключенному с ПАО «Сбербанк».

1.2. Жилой дом – многоквартирный дом, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника. Основные характеристики Жилого дома: количество этажей – 11; общая площадь – 12 707,4 кв.м.; материал наружных стен и поэтажных перекрытий – сборные железобетонные панели; класс энергоэффективности – А++; сейсмостойкость – 6 баллов.

Наименование Жилого дома: **«Многоквартирный жилой дом по ул. Полины Осипенко – ул. Зои Космодемьянской в Краснофлотском районе г. Хабаровска».**

1.3. Объект долевого строительства/ Объект – жилое помещение (квартира)/ нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. Общее имущество - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом 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, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование):

Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк

Место нахождения: г. Москва

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Номер телефона: 8-800-555-55-50

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ

ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о Долевом Участии»).
- 2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
- 2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
- 2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
- 2.3.2. Разрешения на строительство объекта № 27-23-05-2023, выданного 27.02.2023 года Департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска.
- 2.3.3. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.
- 2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется на условиях установленным настоящим Договором принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.
- 3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право **собственности** на Объект, имеющий основные характеристики, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1, № 2 к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта долевого строительства, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. На момент заключения настоящего Договора цена Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.
- Цена настоящего Договора («Цена Договора»), подлежащая уплате Участником определяется как произведение цены 1 кв.м (единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства) и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.
- Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.
- Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.
- 4.2. Стороны договорились, что цена одного квадратного метра составляет – _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается.
- 4.3. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участником, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения общей площади объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае, если по результатам замеров, осуществляемых представителем организации технической инвентаризации, на момент передачи Застройщиком Участнику объекта долевого строительства по акту приема-передачи общая площадь объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов) отличается от проектной величины площади объекта долевого строительства.
- 4.4. Если согласно результатам замеров общая площадь объекта долевого строительства превысит более чем на 5% (пять процента) площадь, оговоренную в Приложении №1 настоящего договора, Участник обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату

заключения настоящего договора (при этом стоимость 5% (пяти процентов) оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства оплате не подлежит).

4.5. Если согласно результатам замеров общая площадь объекта долевого строительства составит менее 95% (девяносто пяти) процентов от размера площади, оговоренной в Приложении №1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участника вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора (при этом стоимость 5% (пяти процентов) оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства возврату не подлежит).

4.6. Участник обязуется оплатить Цену Договора в течение 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- _____-(_____) рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____(_____) рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Дальневосточного банка ПАО Сбербанк (далее Банк).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

В соответствии с абзацем вторым п.5 ст.5, ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участников, вытекающие из настоящего договора, считаются находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации настоящего договора. Объект долевого строительства находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства до момента исполнения Участником обязательств по кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу является Банк. По соглашению сторон настоящего договора залог в пользу Застройщика в связи с неполным расчетом по предстоящей сделке не возникает. Права Залогодержателя удостоверяются закладной. Перепланировка объекта долевого строительства, влекущая его конструктивное изменение и изменение стоимости в случае его реализации, не допускаются без письменного согласия Банка. Залогодержателем по данному залогу является Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России» в лице Дальневосточного банка ПАО Сбербанк, находящегося по адресу: г. Хабаровск, ул. Гамарника, 12, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 040813608, ОКПО 02785577, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия ЦБ РФ на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г.

С момента залога прав по настоящему Договору Банку, Участник вправе уступать права по нему только с предварительного согласия Банка.

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

4.7. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) – ПАО Сбербанк;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «28» декабря 2026 г. включительно.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.8. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ - г. за жилое пом. усл. ном. _____, НДС не облагается».

4.9. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.10. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

4.11. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, 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 настоящего Федерального закона.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **не позднее 5 (пяти) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (далее – «Срок Передачи Объекта»)**, но не позднее **27.07.2025 г.** Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации – **30.12. 2024 г.** Ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – **не позднее 27 февраля 2025 года.**

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.2. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.5. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в

соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня направления уведомления о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

5.14. При обнаружении при приемке недоделок и/или недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, сторонами составляется (не позднее 30-ти рабочих дней с момента обнаружения недоделок и /или недостатков) соответствующий акт с указанием срока устранения недостатков Застройщиком. После устранения недостатков, но не позднее 3 (трех) рабочих дней, Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по акту приема - передачи.

5.15. Подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника к Застройщику каких-либо претензий из настоящего Договора. Исключением являются случаи обнаружения недоделок и/или недостатков (несоответствий) при передаче объекта долевого строительства Участнику. Наличие недоделок и/или недостатков (несоответствий) не является препятствием для государственной регистрации права собственности, и Застройщик обязуется устранить указанные недоделки и/или недостатки (несоответствия), возникшие по его вине.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, определяется в соответствии с гарантией завода-изготовителя.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.6. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, в случае привлечения заемных средств (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека)) согласия Банка и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. После регистрации договора уступки прав требований предоставить зарегистрированный договор на электронную почту Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.7. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком.

7.1.8. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.9. В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.10. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.11. Участник долевого строительства выражает свое согласие в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных" на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, в том числе: фамилии, имени, отчества, даты и места рождения, адреса места жительства (регистрации), семейного положения, номеров контактных телефонов, паспортных данных (номер и серия паспорта, дата выдачи, код подразделения, кем выдан), а также иной информации, в целях надлежащего исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору. Обработка персональных данных включает в себя сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

7.1.12. До получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства и всех разрешительных документов, самостоятельно не производить работы по перепланировке Объекта долевого строительства. Исключение составляют работы, выполняемые в соответствии с письменным согласием Застройщика аккредитованной Застройщиком подрядной организацией.

7.1.13. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с п.3 ст.9 Федерального Закона от 30.12.2004г №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник обязан уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 1,5% от цены настоящего договора на момент его заключения путем перечисления на расчетный счет Застройщика, либо путем удержания из суммы, подлежащей возврату Участнику.

7.1.14. Соблюдать правила по содержанию общего имущества Объекта.

7.1.15. Включать обязательства по содержанию общего имущества Дома (приложение № 3) во все последующие договоры об отчуждении Объекта долевого строительства, а также обязывать приобретателей включать аналогичные положения во все последующие договоры об отчуждении Объекта долевого строительства.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

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

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Характеристика Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – План объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – Правила содержания общего имущества многоквартирного дома.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БМК-СТРОЙ"

Юр./ почт, адрес: 680012, Хабаровский край,
г. Хабаровск, ул. П.Л. Морозова, дом 84а, офис 18
ИНН: 2721098412 КПП: 272101001
ОГРН: 1022700922530
Расчетный счет: 40702810470000012950
Банк: ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
БИК: 040813608
К/с 30101810600000000608

Участник:

Фамилия, имя, отчество:
Дата рождения:
Место рождения:
Паспорт серии:
код подразделения:
выдан:
дата выдачи:
Адрес регистрации по месту проживания :
СНИЛС :
Телефон :
e-mail:

Участник:

Гражданка РФ

_____//

Застройщик:

Директор ООО «СЗ «БМК-СТРОЙ»

_____ /А.Ф. Кулакевич/

М.П

Приложение №1
к Договору № _____ от «___» апреля 2023 г.

Характеристика Объекта долевого строительства, право на которую возникает у Участника при исполнении условий договора № ___ от «___» апреля 2023 г. на долевое участие в строительстве объекта:

«Многоквартирный жилой дом по ул. Полины Осипенко – ул. Зои Космодемьянской в Краснофлотском районе г. Хабаровска»:

Этаж	Количество комнат	Номер	Общая площадь

В общую цену Объекта долевого строительства входит:

1. Установка пластиковых окон с 2-х-камерным стеклопакетом без устройства откосов и подоконников.
2. Установка входной двери в квартиру.
3. Устройство в границах Объекта долевого строительства железобетонных стен, перегородок по периметру помещений туалетов и ванных комнат, с установкой прочих внутрикомнатных перегородок.
4. Подводка силовой электрической сети до распределительного шкафа каждой квартиры с поквартирной разводкой , установкой электросчетчика в этажном распределительном щитке.
5. Монтаж систем противопожарной сигнализации.
6. Монтаж стояка системы канализации без внутренней разводки.
7. Монтаж системы холодного водоснабжения с установкой приборов учета холодного водоснабжения.
8. Монтаж системы отопления с установкой счетчика учета тепла, отопительных приборов с запорно-регулирующей арматурой.
9. Устройство гидроизоляции в санузлах без устройства цементной стяжки в квартире.
10. Подводка сетей (домофон, интернет, многоканальная антенна) до распределительного шкафа квартиры.

Виды работ, не вошедшие в данный перечень, выполняются Участниками самостоятельно.

Участник:
Гражданка РФ

_____//

Застройщик:
Директор ООО «СЗ «БМК-СТРОЙ»

_____ /А.Ф. Кулакевич/

М.П

План объекта долевого строительства

Квартира расположена на ___ этаже, блок секции №___, по счёту ___ от лифта слева направо.

Участник:
Гражданка РФ

_____//

Застройщик:
Директор ООО «СЗ «БМК-СТРОЙ»

_____ /А.Ф. Кулакевич/

М.П

Участник:
Гражданка РФ

_____//

Застройщик:
Директор ООО «СЗ «БМК-СТРОЙ»

_____ /А.Ф. Кулакевич/

М.П

ПРАВИЛА СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Участник (а в дальнейшем – Собственник помещений многоквартирного дома (далее по тексту – МКД)) обязуется выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими и другими приборами, не допускать загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- устанавливать металлические решетки, двери, иное оборудование в местах общего пользования МКД только после письменного согласования с органами пожарного надзора, Управляющей организацией, осуществляющей обслуживание МКД (далее – Управляющая организация);
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на МКД, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на МКД, без письменного согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке;
- обеспечивать чистоту и порядок в МКД и на дворовой территории в процессе проживания и обустройства своего жилого/нежилого помещения, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- не производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого/нежилого помещения, переоборудование балконов и лоджий (в том числе, замену типа остекления), без предварительно оформленного в установленном законом порядке разрешения соответствующих административных органов и письменного согласования с Управляющей организацией;
- не устанавливать телевизионные, иные прямо-передающие антенны, наружные блоки кондиционеров, любое иное оборудование или устройства на крыше, чердачных помещениях и техническом этаже, фасаде здания без письменного согласования с Управляющей организацией (за исключением установки такого оборудования в специально предусмотренных для этого проектной документацией местах);
- не производить складирование строительных, бытовых и иных отходов в местах общего пользования, на дворовой территории;

- не осуществлять действий, которые влекут к ухудшению сохранности и внешнего вида фасада, кровли, иного общего имущества собственников МКД;
- не осуществлять заезд и не допускать заезда третьими лицами на дворовую территорию автомобильного, иного транспорта, кроме транспорта экстренных служб, без предварительного согласования с Управляющей организацией. Стоянка автомобильного транспорта на дворовой территории допускается не более часа; более длительное пребывание оплачивается лицом, осуществившим или инициировавшим въезд на дворовую территорию транспортного средства, по тарифам, установленным Управляющей организацией;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, региональных и местных органов власти.

2. В случае нарушения Собственником или лицом, принявшим объект долевого строительства от Застройщика, но не осуществившим регистрацию права собственности на него, нарушений настоящих Правил, он обязан устранить нарушения по требованию Управляющей организации и возместить причиненный нарушением ущерб. В ином случае Управляющая организация вправе устранить нарушение самостоятельно или с привлечением третьих лиц с возложением на нарушителя расходов на устранение нарушения.

Участник:
Гражданка РФ

_____//

Застройщик:
Директор ООО «СЗ «БМК-СТРОЙ»

_____ /А.Ф. Кулакевич/

М.П