

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ», именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице директора Коваленко Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **XXXX (ФИО) Х.Х.ХХХХ г.р.**, место рождения **XXXX**, паспорт **XXXX (серия) XXXX (номер)**, выдан: **XXXXXXXX Х.Х.ХХХХ г.**, код подразделения **XXX-XXX**, СНИЛС: **X-X-X-X**, ИНН: **X-X-X-X**, зарегистрирован(а) по адресу: **XXXX**, именуемый(ая) в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – Многоквартирный жилой дом, в квартале, ограниченном ул. Демьяна Бедного - ул. Краснодарская, строительство которого ведет ЗАСТРОЙЩИК на земельном участке: **Хабаровский край г. Хабаровск ул. Демьяна Бедного уч. 14** с кадастровым номером: **27:23:0040690:836. I очередь строительства**, с нежилыми помещениями коммерческого назначения, строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. После получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и постановки на кадастровый учет - строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.
- 1.1.2. Объект недвижимости состоит из 2 секций (подъездов); 8-ми этажей; общая площадь Объекта недвижимости составляет 5605,5 м², в том числе общая площадь квартир 3328,3 м². Материал наружных стен – кирпичные, утеплитель-пенополистирол, облицовочный кирпич; поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные плиты, над подвалом монолитная железобетонная плита; класс энергоэффективности – В; сейсмостойкость – 6 баллов.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (включает площадь квартиры и площадь лоджии).
- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.7. **Застройщик** - юридическое лицо ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ», осуществляющее строительство Дома на указанном выше участке.
- 1.8. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, являющееся инвестором, осуществляющее по настоящему договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных средств.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
 - Договор №11/2020-2 аренды земельного участка, находящегося в собственности арендодателя с правом на выкуп участка от 09.11.2020г. (о чем свидетельствует запись о регистрации в едином государственном реестре недвижимости №27:23:0040690:836-27/020/2020-2 от 23.11.2020г.).
 - Разрешение на строительство № 27-23-5-2022, выдано Администрацией города Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования 07.02.2022г.
- 2.3. При заключении настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц ЗАСТРОЙЩИКОМ получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.
- 2.4. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о ЗАСТРОЙЩИКЕ и объекте строительства в установленном действующим законодательством порядке, предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте: www.наш.дом.рф
- 2.5. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует в соответствии с требованиями п.5 статьи 4 ФЗ-214 от 30 декабря 2004 года обеспечение исполнения обязательств по договору, путем размещения денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на счетах эскроу.
- 2.6. На земельном участке с кадастровым номером **27:23:0040690:836**, зарегистрировано ограничение (ипотека), Залогодержателем, которого является ПАО Сбербанк на основании:
 - договора ипотеки №ДИ02_700В0075V, выдан 25.07.2022, регистрационная запись 27:23:0040690:836-27/020/2022-25 от 29.07.2022 года,
 - договора ипотеки №ДИ01_700В0075V, выдан 25.07.2022, регистрационная запись 27:23:0040690:836-27/020/2022-24 от 29.07.2022 года,

- договора ипотеки №ДИ02_700В009КJ, выдан 13.09.2022, регистрационная запись 27:23:0040690:836-27/020/2022-32 от 14.09.2022 года,
- договора ипотеки №ДИ01_700В009КJ, выдан 13.09.2022, регистрационная запись 27:23:0040690:836-27/020/2022-33 от 14.09.2022 года.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, условный номер: **XX**, назначение: **квартира**, этаж расположения: **XX**, номер подъезда (секции): **X**, проектная общая площадь, с учетом лоджии: **XX,XX** кв.м, проектная общая приведенная площадь: **XX,XX** кв.м, проектная общая площадь квартиры: **XX,XX** кв.м, количество комнат: **X**: жилая проектная площадь: **XX,XX** кв.м, проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **XX,XX** кв.м, проектная площадь лоджии: **7,1**, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).

Предварительный (строительный) № помещения	Этаж	Подъезд	Кол-во комнат	Проектная общая площадь, с учетом лоджии, м2	Проектная общая приведенная площадь, м2	Проектная общая площадь квартиры, м2	Площадь лоджии, м2	Жилая проектная площадь, м2

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. Срок окончания строительства Жилого дома не позднее окончания I квартала 2024 года; Планируемый срок передачи Объекта долевого строительства в собственность УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не позднее двух месяцев, после завершения строительства, но не ранее даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.
- 3.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящим выражает свое согласие:
- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 27:23:0040690:836
 - на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков
 - на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома)
 - на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 27:23:0040690:836
 - на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков
 - на регистрацию прав ЗАСТРОЙЩИКА на вновь образованные земельные участки
- 3.8. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на ЗАСТРОЙЩИКА. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономию ЗАСТРОЙЩИКА), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА.
- 3.9. Договор о счете эскроу может быть заключен до государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, однако денежные средства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подлежат внесению на счет эскроу только после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (п.4 ст. 15.5 Закона о долевом строительстве) в срок не более 3 (Трех) рабочих дней.
- 3.10. Не внесение денежных средств УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на счет эскроу в течение установленного срока, оставляет право ЗАСТРОЙЩИКА отказаться от исполнения условий Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек**, выплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ за счет собственных и кредитных средств в безналичном порядке на эскроу счет (реквизиты эскроу счета указываются в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью договора) после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (п.4 ст. 15.5 214ФЗ «О долевом строительстве»), в следующем порядке:

Вариант 1.

- Оплата в размере **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек** осуществляется за счет собственных средств путем перечисления на счет эскроу, открытый на имя УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА., не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- Окончательный расчет в размере **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек** производится за счет кредитных средств - не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее – «Банк») для приобретения Объекта долевого строительства в собственность/общую совместную собственность/общую долевую собственность Участника долевого строительства на основании Кредитного договора, заключенного между Участником долевого строительства и Банком в г. Хабаровске «XX» ____ 202_ года № XXXXXX для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства (далее по тексту – Кредитный договор). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. _____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (____) _____, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. Применяемая формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Вариант 4. Применяемая формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств в счет эскроу с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка».

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банком).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.
- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (____) _____, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;
- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

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

Депонент: XXXXX (ФИО)

Бенефициар: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ»

Депонируемая сумма: XXXXX (XXXXXXXX) рублей XX копеек

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома (срок ввода в эксплуатацию согласно **Проектной декларации - I квартал 2024 года**).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (Пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Основания перечисления ЗАСТРОЙЩИКУ (бенефициару) депонированной суммы:

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

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: **40702810470000000661** (ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ» 680000 г. Хабаровск ул. Ленина д.18а оф.4, ИНН 2721246290 КПП 272101001 в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, г. ХАБАРОВСК к/с 30101810600000000608 БИК 040813608)

4.2.2. 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 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.

4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, стороны производят расчет стоимости разницы площадей в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной на момент заключения настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.4. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то ЗАСТРОЙЩИК возвращает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и рассчитанной в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления.

4.6. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

4.7. В Цену Договора не включены расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.8. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

4.9 В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

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

4.11. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

- не позднее двух месяцев, после завершения строительства, но не ранее даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
- срок окончания строительства Жилого дома - не позднее окончания I квартал 2024 года;

5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

- 5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить затраты ЗАСТРОЙЩИКА на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если ЗАСТРОЙЩИК обладает сведениями о получении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по указанному им почтовому адресу.
- 5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем согласованный срок устранения выявленных недостатков.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Застройщик передает участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на ИПУ (электричество, вода и тепло) согласно сроку на данное оборудование от Производителя. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумные сроки с момента уведомления его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА об этих недостатках.
- 6.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе предъявить иск в суд или предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры 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 ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. 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 ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право предъявить иск в суд.
- 6.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования квартиры, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

- 7.1.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ:
- черновые полы (цементно-песчаная стяжка по шумоизоляции);
 - входная дверь (металлическая);
 - остекление оконных и балконных проемов изделиями из ПВХ, без отделки наружных и внутренних откосов;
 - наружное остекление балконов алюминиевым профилем, без отделки наружных и внутренних откосов;
 - водопровод – холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой счетчика, без установки сантехнического оборудования и без заземления ванн;
 - отопление с установкой радиаторов;
 - канализационный стояк с установкой тройника;
 - счетчики воды, тепла и света;
 - электропроводка до электрического щитка, без разведения по квартире, без установки электроприборов;
- Остальные отделочные работы, установка сантехнического оборудования, а также возведение межкомнатных стен/перегородок проектом не предусмотрены, не входят в сумму договора и производятся УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Передаточного акта. Передаточный акт подписывается ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или их представителями, действующими на основании нотариально удостоверенных доверенностей.
- 7.1.2. После подписания Передаточного акта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией квартиры и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории).
- 7.1.3. Не позднее 10 (Десять) дней с момента приемки жилого дома Государственной комиссией и ввода его в эксплуатацию, ЗАСТРОЙЩИК обязан передать полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома в орган, осуществляющий

государственную регистрацию прав, для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру.

- 7.1.4. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по акту УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА;
 - 7.1.5. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству и вводу Дома в эксплуатацию;
 - 7.1.6. Предоставлять УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информацию:
 - о себе, в соответствии с действующим законодательством;
 - о ходе выполнения строительных работ по возведению Жилого дома (путем раскрытия в ЕИСЖС, а также, при отсутствии информации в ЕИСЖС – иными способами по требованию Участника).
 - 7.1.7. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 3.6. настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий договор в части увеличения срока, установленного в пункте 3.6., а также 4.2.2, 5.1.
 - 7.1.8. В срок не менее 10 (Десяти) дней уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о времени и дате регистрации Договора о долевом участии.
- 7.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право:**
- 7.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
 - 7.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Дольщиков и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
 - 7.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
 - 7.2.4. Допускается досрочное исполнение ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче Объекта долевого строительства.
 - 7.2.5. Вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи Объекта долевого строительства Участнику.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

- 8.1.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.1.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.1.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.1.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 8.1.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 8.1.6. По согласованию с ЗАСТРОЙЩИКОМ прибыть в указанное время и место для осуществления действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации. Отказ от регистрации Договора предполагает отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от исполнения обязательств.

- 8.1.7. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру в течении не более 2-х (Двух) месяцев, либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Квартире и представить ЗАСТРОЙЩИКУ копию выписки на объект недвижимости, из Единого государственного реестра недвижимости, в целях подтверждения регистрации прав собственности на указанный объект недвижимости.
- 8.1.8. В случае передачи Квартиры в пользование до регистрации права собственности на нее:
 - не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, установки решеток, остеклений, переустройства коммуникаций и т.д.) без письменного согласования с ЗАСТРОЙЩИКОМ и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с инспекцией энергетического надзора;
 - в случае аварий внутренних, тепло, энерго - и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Дольщиков) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.
- 8.1.9. После ввода Дома в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Квартиры, в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной ЗАСТРОЙЩИКОМ, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры, мест общего пользования Дома и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Дома.

8.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе:

- 8.2.1. Получать от ЗАСТРОЙЩИКА информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.
- 8.2.2. Требовать от ЗАСТРОЙЩИКА предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему договору.
- 8.2.3. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части обязательных требований Закона, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными

недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 №214-ФЗ.

- 8.2.4. В случае смерти гражданина - УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступить право требования по договору только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.
- 9.2.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.
- 9.2.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации
- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.
- 9.4.1. В случае предварительного наличия на плане (Приложение № 2 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение носит предварительный и условный характер, не являются существенными и не изменяет назначение общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
- 9.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 10.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.4. При установлении факта того, что Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера больше Проектной общей приведенной площади, участник долевого строительства обязуется оплатить возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. В случае нарушения установленного срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Настоящий Договор вступает в силу и является заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.
- 12.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, сдачи Дома государственной комиссии и государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.
- 12.3. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 12.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.
Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего договора, и обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.
- 12.5. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принятых на себя обязательств по настоящему договору, ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать расторжения настоящего договора в соответствии действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случае, если УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
- не исполнена обязанность по уплате денежных средств, согласно п.4. настоящего договора
- 12.6. УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:
- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
 - неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 №214-ФЗ;
 - существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
 - в иных установленных федеральным законом или договором случаях.
- 12.7. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с ч.2 ст.9 №214-ФЗ и условиями договора счета эскроу.
- 12.8. Расторжение настоящего Договора по указанным выше основаниям не влечет за собой прекращение договоров на доленое участие в строительстве Дома с иными дольщиками.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам.
- 13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА - gk27.ru.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО «Специализированный застройщик «Городские кварталы».
- 14.4.1. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении

конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

- 14.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.
- 14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для ЗАСТРОЙЩИКА и УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 14.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – Реквизиты счета Эскроу.
 - Приложение № 2 – План.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 15.1. **ЗАСТРОЙЩИК:** общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ», адрес: 680000 г. Хабаровск ул. Ленина д.18а оф.4 ОГРН 1202700004726 ИНН 2721246290 КПП 272101001 р/с 40702810470000000661 Дальневосточный банк ПАО Сбербанк БИК 040813608 к/с 30101810600000000608, сайт: gk27.ru, email.: ooogk27@gmail.com,

Директор

ООО «Специализированный застройщик «Городские кварталы» _____ Коваленко А.А.

- 15.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** XXXX (ФИО) X.X.XXXX г.р., место рождения XXXX, паспорт XXXX (серия) XXXX (номер), выдан: XXXXXXXXX X.X.XXXX г., код подразделения XXX-XXX, СНИЛС: X-X-X-X, ИНН: X-X-X-X, зарегистрирован(а) по адресу: XXXX

_____/ ФИО/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ Д1/ XX
от «__» ____ 202_ г.

Счет эскроу

Депонируемая сумма ,00 руб.

Срок депонирования 31.03.2024 г.

**Проектная общая приведенная площадь
Объекта** м2

Реквизиты депонента:

ФИО

Паспортные данные

Место проживания

Контакты +7(XXX)-XXX-XX-XX

Подпись _____

Реквизиты бенефициара:

Организация Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ»

ИНН 2721246290

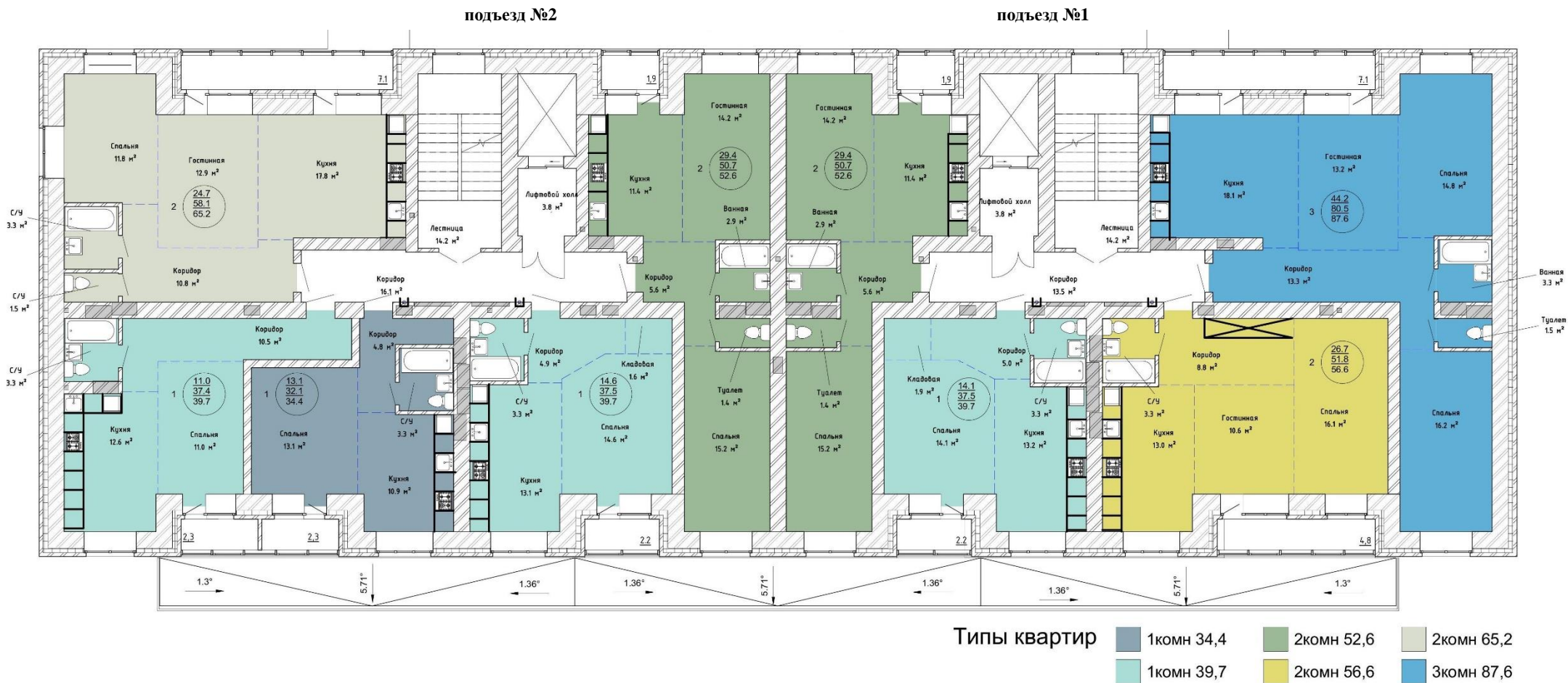
Юридический адрес 680000 г. Хабаровск, ул. Ленина, д. 18а, оф. 4

Контакты gk27.ru
ooogk27@gmail.com
+7(4212)42-12-01

Уполномоченный представитель Коваленко Александр Александрович

Подпись _____

План 2 этажаⁱ

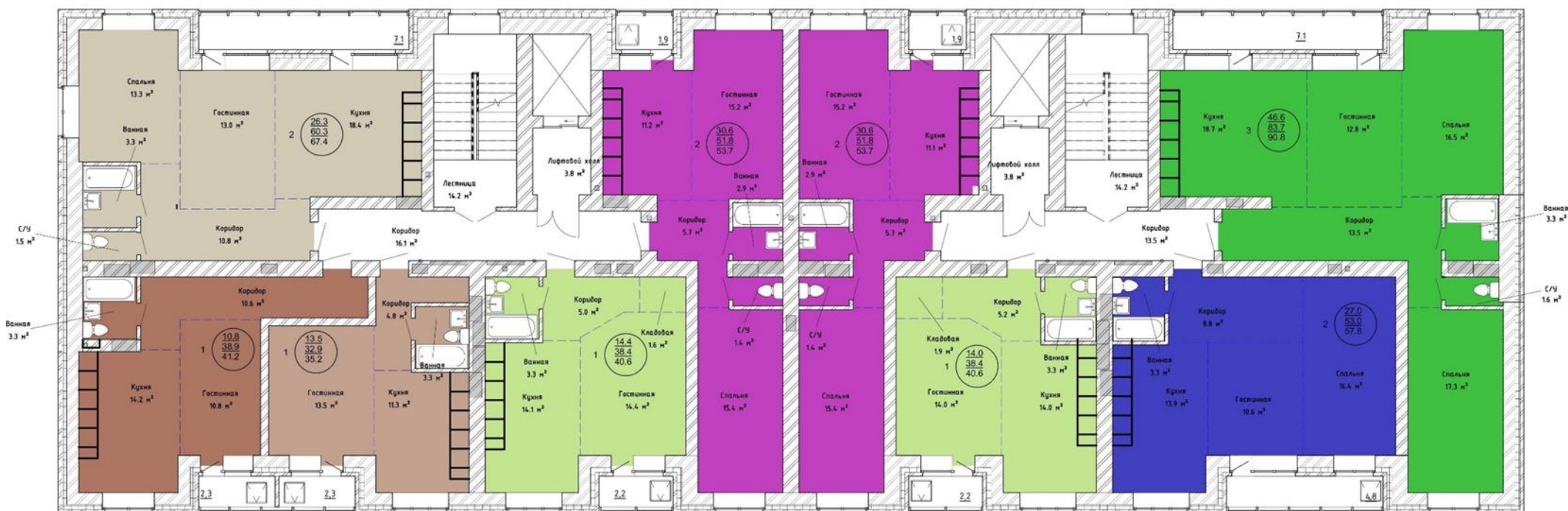


ⁱ Обозначенные межкомнатные стены/перегородки, кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений

План _____ этажаⁱⁱ

подъезд №2

подъезд №1



Типы квартир	
 1комн 35,2	 2комн 57,8
 1комн 40,6	 2комн 53,7
	 3комн 90,8
	 2комн 67,4

ⁱ Обозначенные межкомнатные стены/перегородки, кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений