

ДОГОВОР <ДоговорНомер>
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Самара

<ДоговорДатаПолная>

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ССК-ЮГ» (ООО «Специализированный застройщик «ССК-ЮГ»), учрежденное и действующее на основании его Устава в соответствии с законодательством Российской Федерации (ОГРН 1186313023819), имеющее местонахождение по адресу: 443011, Самарская область г. Самара, ул. Ново-Садовая, влд, 160 Д, стр. 1 офис 4, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____ г., с одной стороны, и
<КлиентФИОМассив>, <Именуемый> в дальнейшем «Участник долевого строительства»/«Участник», с другой стороны, в соответствии с Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ (далее по тексту – «Федеральный закон от 30.12.2004г. №214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением третьих лиц возвести/построить на земельном участке: кадастровый номер 63:01:0000000:37010, Жилая застройка в границах квартала, ограниченного улицами Уральской, Барнаульской, Заусадебной, Поселковой, в Куйбышевском районе городского округа Самара" 1 этап Жилой дом № 1 (секции № 1, № 2, № 3), строительный адрес: Самарская область, Куйбышевский район, в границах квартала, ограниченного улицами Уральской, Поселковой, Барнаульской, Заусадебной, с количеством этажей 24/25/25 (Двадцать четыре/Двадцать пять/Двадцать пять), в том числе 1 подземный этаж, количество секций 3, общей площадью многоквартирного жилого дома – 26 289.00 (Двадцать шесть тысяч двести восемьдесят девять) квадратных метров (далее по тексту - «жилой дом»/ «объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик привлекает денежные средства Участника для участия в долевом строительстве и осуществляет строительство жилого дома на основании:

1.2.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

1.2.2. Разрешения на строительство № 63-01-178-2022 от 30.12.2022 г., выданного Министерством строительства Самарской области.

1.2.3. Права собственности на Земельный участок с кадастровым номером 63:01:0000000:37010, площадью 101 904 кв.м., расположенного по адресу Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, категория земель: Земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), о чем в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись о государственной регистрации № 63:01:0000000:37010-63/466/2022-1 от 16.09.2022 г.

1.2.4. Проектной декларации № 63-000800, представленной 15.02.2023 г. в министерство строительства Самарской области и размещенной в соответствии с действующим законодательством, в ЕИСЖС – <https://наш.дом.рф>, и содержащей информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации;

1.2.5. Заключения экспертизы проектной документации № 63-2-1-2-089639-2022 от 19.12.2022, выданной ООО «Проектирование.Экспертиза.Строительство»

1.3. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с Проектной декларацией Застройщика, размещенных на сайте <https://наш.дом.рф> и сайте Застройщика viktorco.ru

В проектную документацию Жилого дома Застройщиком могут быть внесены изменения, о чем Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации на сайте Застройщика viktorco.ru, а также на сайте наш.дом.рф.

1.4. Объект долевого строительства: жилое помещение – квартира, входящая в состав многоквартирного жилого дома № <ДомНомер>, строительный номер квартиры – <КвартираНомер>, расположенная на <КвартираЭтаж> этаже жилого дома.

Общая площадь Объекта долевого строительства по проекту (без учета лоджий и балконов) равна <КвартираПлощадьУчетная> (<КвартираПлощадьУчетнаяПрописью>) квадратных метров.

Жилая площадь объекта долевого строительства по проекту составляет <ЖилаяПлощадь> (<ЖилаяПлощадьПрописью>) квадратных метров.

Местоположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого

многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору в Приложении №1 и является его неотъемлемой частью.

Адрес Объекта долевого строительства, его площадь, параметры и характеристики определены в соответствии с проектной документацией на момент заключения настоящего Договора и по завершении строительства будут уточняться по данным фактических обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.5. Государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

1.6. Проектный срок ввода жилого дома в эксплуатацию в соответствии с Проектной документацией – «28» февраля 2025 года.

1.7. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в срок 6 (шесть) месяцев со дня получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником п.4.3.2. настоящего Договора.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по завершению строительства и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и о необходимости произвести окончательные расчеты по фактической площади и принять Объект долевого строительства в собственность по акту приема-передачи.

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика Участник долевого строительства обязан произвести окончательные расчеты, уточненные по результатам обмера Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации.

1.8. По взаимному соглашению сторон Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в соответствии со Спецификацией комплектности (Приложение №2 к настоящему Договору).

1.9. Основные характеристики жилого дома (далее по тексту - «жилой дом»/ «объект недвижимости»):

Вид: Многоквартирный

Назначение здания: Жилое

Количество этажей: 24/25/25 (Двадцать четыре/Двадцать пять/Двадцать пять), в том числе 1 подземный этаж

Секций: 3

Общая площадь здания – 26 289,00 кв.м.

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас с заполнением газобетонными блоками с наружным утеплением и финишной отделкой по системе «Декоратор» (или аналог);

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности: А (Очень высокий);

Класс сейсмостойкости: 5 баллов.

1.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что застройщиком переданы в залог уполномоченному банку (эскроу-агент): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077 адрес местонахождения и почтовый адрес: 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

- имущество, в том числе принадлежащие застройщику в будущем имущественные права на строящиеся жилые площади: многоквартирный жилой дом № 1 (секции № 1, № 2, № 3) строительный адрес: г. Самара, Куйбышевский район, в границах квартала, ограниченного улицами Уральской, Барнаульской, Заусадебной, Поселковой, с количеством этажей 24/25/25 (Двадцать четыре/Двадцать пять/Двадцать пять), в том числе 1 подземный этаж, количество секций 3, по договору залога имущественных прав;

- права собственности Застройщика на земельный участок; категория земель: Земли населенных пунктов; Виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый номер: кадастровый номер 63:01:0000000:37010; Общая площадь 101 904 кв. м.; адрес: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, Вид права: собственность.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства за Объект долевого строительства согласно условиям Договора, устанавливается на момент заключения настоящего Договора в размере <КвартираСтоимость> (<КвартираСтоимостьПрописью>) руб. 00 копеек из расчета <КвартираЦенаЗаМетр> руб. (<КвартираЦенаЗаМетрПрописью>) руб. 00 копеек за 1 (один) квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства.

Указанная в настоящем договоре цена Объекта долевого строительства включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией к настоящему Договору, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией, техническими условиями, договорами на подключение к инженерным сетям, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика, Технического Заказчика, Агента по выполнению услуг Заказчика, и иных расходов в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ.

2.2. Денежные средства, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, уплачиваются Участником долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

2.2.1. Участник долевого строительства оплачивает сумму договора в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере _____ руб. (_____);

За счет кредитных средств сумму в размере _____ руб. (_____), - не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Банком: _____; юридический адрес: _____ (далее — Банк) на основании Кредитного договора №000000 от 00.00.2023г. (далее – Кредитный договор), заключенного в г. Самара между _____ и Банком. Размер Кредита и срок, на который предоставляется Кредит, а также порядок погашения Кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом определяются условиями Кредитного договора.

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от _____, заключаемому в городе Самара 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.

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 _____, открытого в _____ к/с _____, БИК _____, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____, ИНН _____ 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).

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. [Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.]

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

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

2.2.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу,

открываемый в «Банк ДОМ.РФ» (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 №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:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077 место нахождения: 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10; адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8 800 775 86 86

Депонент: <КлиентФИОМассив>

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ССК-ЮГ» (ООО «Специализированный застройщик «ССК-ЮГ»).

Депонируемая сумма: <КвартираСтоимость> (<КвартираСтоимостьПрописью>) руб. 00 копеек

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее «30» сентября 2025 года.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы (сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия АО «Банк ДОМ.РФ» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в настоящем Договоре, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник долевого строительства осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктом 2.2. настоящего Договора.

2.3. Датой платежа признается день поступления денежных средств на открытый Участником в уполномоченном банке счет эскроу.

2.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до передачи Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи, в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам замеров, подтверждаемых в установленном п. 1.4 настоящего Договора порядке, по сравнению с проектной общей площадью, производится перерасчет стоимости Объекта, в следующем порядке:

2.4.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м от общей площади (на основании данных фактических обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества), указанной п.1.4. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежную сумму, равную произведению площади увеличения, превышающего отклонение, и стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о доплате от Застройщика, но в любом случае до подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

2.4.2. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м от общей площади (на основании данных фактических обмеров организации, осуществляющей учёт и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества), указанной в п.1.4. настоящего договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежную сумму, равную произведению площади уменьшения, превышающего отклонение, и стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в течение 10-ти рабочих дней с момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства и получения Застройщиком от Участника долевого строительства сведений о расчетном счете и иные реквизиты, необходимые для перечисления денежных средств Участнику.

2.5. Любое изменение общей стоимости Квартиры по настоящему Договору оформляется путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в настоящем Договоре и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации. Застройщик вправе вносить необходимые изменения в проектную документацию.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня ввода жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года.

Срок гарантии на выполненные Застройщиком отделочно-монтажные работы составляет 1 (один) год. Для используемых в отделочных работах материалов и оборудования гарантийным сроком будет являться срок, установленный заводом-изготовителем. Гарантия качества материалов и оборудования распространяется на все составляющие части (комплектующие изделия) при условии соблюдения соответствующих правил эксплуатации, ГОСТов, ТУ, СНиПов и иных нормативных актов утвержденных для данного вида материалов и оборудования.

Гарантийный срок по настоящему Договору исчисляется в соответствии со ст.7 Федерального Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

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

4. ПРАВА и ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного жилого дома, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.2. Построить Объект недвижимости собственными силами и/или с привлечением подрядчиков;

4.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения по Акту приема - передачи в срок, установленный п. 1.7. настоящего Договора. В случае изменения сроков сдачи Объекта недвижимости на основании нормативных актов государственной или муниципальной власти и/или актов судебных органов при отсутствии вины Застройщика, период строительства продлевается на новый, указанный в соответствующих актах. При этом Застройщик не несет финансовой и материальной ответственности перед Участником;

4.1.4. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения, указанного в настоящем Договоре срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора путем подписания дополнительного соглашения;

4.1.5. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства;

4.1.6. Не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи Квартиры направить Участнику письменное сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника в соответствии с законодательством РФ.

4.1.7. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и равно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.2. **Застройщик вправе** в случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ) по истечении 2 (двух) месяцев со дня,

предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

После передачи Объекта долевого строительства по правилам, предусмотренным статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ без доверенности предоставить в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

4.3. Права и Обязанности Участника:

4.3.1. Уплачивать денежные средства в объеме, порядке и сроки, установленные настоящим Договором и только после государственной регистрации Договора.

4.3.2. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее приемке и принять в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения извещения и подписать Акт приема-передачи.

4.3.3. Оплатить Застройщику разницу в стоимости в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства и/или Площади квартиры согласно п. 2.4.1 настоящего Договора до подписания сторонами Акта приема-передачи.

4.3.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника на представление последним в АО «Банк ДОМ.РФ» оригинала настоящего Договора, с приложением Выписки из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах долевого участия в долевом строительстве подтверждающая факт регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и АО «Банк ДОМ.РФ»

Застройщик также обязуется не позднее 10 календарных дней предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник обязуется, не позднее 5 календарных дней с момента заключения настоящего договора предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

4.3.5. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельно и за свой счет зарегистрировать свое право собственности на Объект долевого строительства, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, а также принять на себя иные расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.6. Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора/Дополнительных соглашений к нему и прав собственности на Объект долевого строительства, в органе государственной регистрации прав.

4.3.7. По окончании строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договора с управляющей компанией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию жилого дома.

4.3.8. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) нести эксплуатационные расходы, в т.ч. исполнять обязательства по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома (пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме) и иные необходимые платежи.

При осуществлении Застройщиком управления многоквартирным домом без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником Застройщику.

При заключении Застройщиком договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником непосредственно такой управляющей организации.

4.3.9. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник не вправе иметь допуск на территорию строительства жилого дома, а также использовать жилой дом и (или) Объект долевого строительства, самостоятельно менять планировку квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение

сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки в период строительства здания и до момента подписания акта приема-передачи. При нарушении данного условия Участник обязан компенсировать затраты Застройщика по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства /жилого дома и оплате коммунальных услуг, а также возместить Застройщику и/или иным третьим лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

4.3.10. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации перехода права несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

4.3.11. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.12. Письменно уведомить Застройщика в течение 10 (десять) рабочих дней об изменении постоянного места регистрации, адреса доставки корреспонденции, фамилии, имени, документа, удостоверяющего личность, телефона или другой информации. В случае нарушения обязанности по уведомлению Застройщика, последний считается исполнившим свое обязательство по уведомлению Участника в случае обращения на реквизиты Участника, указанные при подписании договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае установленного факта нарушения срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. В случае нарушения установленного Договором 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.

При нарушении сроков исполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает последнему неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного п.1.7. настоящего Договора срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. Участник обязуется возместить Застройщику все его расходы эксплуатирующим/ресурсоснабжающим и иным организациям, в т.ч. связанные с сохранностью Объекта долевого строительства на основании предоставленных Застройщиком подтверждающих расходы документов с момента подписания Акта приема-передачи Объекта оформленного в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.5. За нарушение требований, предусмотренных п. 4.3.9 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от суммы Договора, и возмещает в полном объеме затраты, возникшие у Застройщика и(или) третьих лиц в связи с нарушением Участником указанных требований. Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние внутренних коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц, вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством. Если же самовольная перепланировка стала причиной ухудшения несущей конструкции дома/здания, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор, уведомив об этом Участника, и возвратив внесенные им денежные средства без каких-либо компенсаций, за минусом расходов, понесенных на восстановление конструкций дома, а также, за минусом штрафа в размере 10% (Десять процентов) от суммы Договора.

5.6. Настоящим Стороны согласовали, что у Участника долевого строительства не возникает право на получение с Застройщика процентов на сумму уплаченных денежных средств за период пользования денежными средствами в соответствии с п. 1 ст. 317.1 ГК РФ.

5.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

5.8. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника строительства.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Переход права от Участника долевого строительства к Новому Участнику оформляется двухсторонним соглашением об уступке права требования Объекта долевого строительства, которое подлежит государственной регистрации.

6.4. Участник долевого строительства в пятидневный срок до предполагаемой даты заключения договора/соглашения о переходе прав по настоящему Договору обязан направить в адрес Застройщика письменный запрос на получение письменного согласия Застройщика на осуществление перехода прав требования по Договору.

6.5. Участник долевого строительства обязан направить Застройщику не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации перехода прав зарегистрированный экземпляр договора/соглашения об уступке прав требования либо его копию, заверенную нотариально или органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

6.6. В случае уступки прав требования по настоящему Договору третьему лицу, Участник долевого строительства несет ответственность перед третьими лицами за недействительность переданного им права в соответствии с действующим законодательством РФ.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

7.2. Участнику известно, что указанный в п.1.2. настоящего Договора земельный участок используется Застройщиком для строительства нескольких многоквартирных жилых домов и иных объектов жилой застройки.

Согласно норм Жилищного кодекса Российской Федерации границы и размер части земельного участка, на которой строится указанный в настоящем Договоре многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.2.1. Участник, подписавшим настоящим Договором, дает Застройщику безусловное согласие производить по усмотрению Застройщика в отношении указанных в п.1.2. настоящего Договора земельного участка:

- образование новых земельных участков путем объединения/разделения/выделения/перераспределения (проведение кадастровых работ, оформление межевого плана и постановка на кадастровый учет (присвоение учетных номеров новым земельным участкам);

- смену вида разрешенного использования в отношении вновь образованных в результате межевания земельных участков.

- установление охранных зон на вновь образованных земельных участках.

- предоставление земельного участка (за исключением земельного участка, на которой строится указанный в настоящем Договоре многоквартирный жилой дом) в субаренду третьим лицам, в том числе для возведения жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

- переуступку прав аренды образованного земельного участка (за исключением земельного участка, на которой строится указанный в настоящем Договоре многоквартирный жилой дом) третьим лицам для вышеуказанных целей

7.2.2. Участник согласен на изменение предмета залога в случае размежевания: раздела, объединения, перераспределения, выдела, изменения площади земельного участка, предоставленного под строительство жилого дома и внесения изменений в проектную документацию жилого дома.

7.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.4. Стороны обязуются письменно уведомить друг друга в течение 10 рабочих дней об изменении реквизитов (паспортных данных и почтовых адресов). Участник долевого строительства гарантирует получение им почтовой корреспонденции по вышеуказанному адресу и подтверждает, что адрес: <КлиентАдресПочтовый> является надлежащим почтовым адресом Участника долевого строительства для направления всех письменных документов, отправленные которых Застройщиком в адрес Участника долевого строительства предусмотрено положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, а также любой иной почтовой корреспонденции.

7.5. До заключения Договора управления жилым домом между Участником долевого строительства и выбранной управляющей организацией, управление жилым домом осуществляется управляющей

организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления жилым домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.6. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п.1.6. настоящего Договора Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и документы для оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

Участник долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов подписывает настоящее Дополнительное соглашение и передает Застройщику, либо направляет в адрес Застройщика мотивированный отказ от подписания.

7.7. Настоящим Участник подтверждает свое полное и безоговорочное согласие на обработку его персональных данных, указанных в разделе 9 Договора, а также на получение рекламно- информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на указанный в Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно- информационных рассылках, а также для осуществления заочных опросов и т.д.

Настоящим Участник подтверждает, что номер телефона, указанный в разделе 9 Договора, принадлежит Участнику.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа.

7.8. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (десять) рабочих дней известить друг друга путем направления письменных уведомлений заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручения уполномоченному представителю второй стороны лично под расписку с момента наступления таких изменений (если иное не установлено настоящим Договором). Сторона, изменившая свой адрес и телефон и не уведомившая об этом другую Сторону, несет риски всех неблагоприятных последствий. Действия Сторон, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомлений об их изменениях, засчитываются во исполнение обязательств. В случае получения уведомления по адресу Участника иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником. В случае отсутствия адресата по указанному им адресу или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами, уведомление считается произведенным надлежащим образом.

Информация об изменении местонахождения Застройщика доводится до сведения Участника посредством внесения изменений в Проектную декларацию и ее опубликования на официальном сайте Застройщика.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения Договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

8.5. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения очередного платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

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 условиями договора счета эскроу.

Если приобретение объекта долевого строительства производится за счет средств кредитной организации, то возврат средств производится на корреспондентский счет Кредитной организации в размере кредита на текущий счет Дольщика, открытый в кредитной организации в остаточном размере.

8.6.Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом» от 30.12.2004 № 214- ФЗ.

8.7.Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.8.К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства и его размещения

Приложение №2 – Спецификации комплектности и технические характеристики Объекта долевого строительства

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:	Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «ССК-ЮГ»
<КлиентПодпись>	<ЗастройщикПодпись>