

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Курган

«__» _____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БИК – Сервис», в лице Руководителя отдела продаж Ануфриевой Ольги Игоревны, действующей на основании доверенности № 45АА1088535 15.10.2019 года, удостоверена Осиповой Людмилой Владиславовной, нотариусом нотариального округа город Курган Курганской области (зарегистрирован в реестре № 45/23-н/45-2019-3-763), именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и ФИО _____, паспорт гражданина РФ серия --- № ---, выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Федеральный закон - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 14.03.2022 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БИК – Сервис» (ООО Специализированный застройщик «БИК – Сервис»), зарегистрировано 02 сентября 2004 года ИФНС РФ по городу Кургану за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1044500017616, местонахождение: Российская Федерация, Курганская область, город Курган, бульвар Солнечный д. 20; было поставлено на налоговый учет с присвоением ИНН/КПП 4501110241/450101001, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом, Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства на находящемся в аренде земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

1) Право аренды земельного участка с кадастровым номером: 45:25:070116:2700, площадью 6712 м², Регистрация договора аренды № 79 от 10.04.2018г.

2) Свидетельство о государственной регистрации Застройщика от 02 сентября 2017 г. серия 45 № 000495704.

3) Разрешение на строительство многоквартирного дома от 30 июня 2022 г. за № 45-RU45301000-43-2022.

4) Проектная декларация № 45000171 от 06 июля 2022 г.

Публикация на сайте: дом.рф от 06.07.2022 года проектной декларации в соответствии со статьей 19 Федерального закона.

1. Проектная документация разработана ООО «Эшер», ИНН 7453286600, шифр 031.Э.2019г.

1.4. Проектная декларация - информация о Застройщике и информация, о проекте строительства, оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация доступна для ознакомления любому обратившемуся заинтересованному лицу в офисе Застройщика по адресу: Курганская область, 640032, г. Курган, бульвар Солнечный, д.20.

1.5. Объект долевого строительства - жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося с

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Город Курган

_____, подъезд ____, этаж ____

Условный номер помещения № ____

Общая площадь объекта долевого строительства _____ м², площадь лоджии (с учетом понижающих коэффициентов) _____ м²

Характеристика и план Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.6. 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.

1.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законодательством.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный данным Договором срок собственными или привлеченными силами построить **многоквартирный жилой дом общей площадью 18679,53 кв. м. (далее – Объект) на земельном участке с кадастровым номером 45:25:070116:2700 общей площадью 6712 кв.м., расположенном по адресу: Россия, Курганская область, город Курган, бульвар Солнечный, 30 (поз.4) (далее – Земельный участок)**, в соответствии с проектной документацией и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

Земельный участок, указанный в настоящем пункте Договора, принадлежит Застройщику на праве аренды в соответствии с договором аренды № 79 от 10.04.2018 г.

2.2. Общая проектная площадь Объект долевого строительства представляет собой: _____ комнатную квартиру условный № ____ (____) общая площадь объекта состоит из суммы площадей: жилая комната площадью кв.м., помещения вспомогательного назначения кв.м., балкон/лоджия/веранда площадью _____ кв.м.. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в Проектной декларации на строительство Объекта, подлежащая после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, при постановке Объекта на кадастровый учет, внесению в Единый государственный реестр недвижимости (фактическая площадь) не включает площади летних помещений и составляет _____ кв.м.

Характеристики Объекта долевого строительства определены в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в Проектной декларации и п. 2.2 Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади Объекта долевого строительства. В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства менее чем на 5% (пять), но не более 2 (два) м² Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. В случае если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5% (пять) или более чем на 2 (два) м², то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, а также в соответствии с требованиями ч. 1.1 ст. 5, п. 2 ч. 1.1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, производится в части, превышающей 5% (пять) или 2 (два) м². При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь квартиры.

2.4. После окончания строительства Застройщик обязуется передать, указанный в п. 2.2. и Приложении 1, Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства **приобретает в собственность** Объект долевого строительства.

2.5. Основанием для заключения настоящего договора является: разрешение на строительство от 30 июня 2022 г. за № 45- RU45301000-43-2022, выданного Администрацией города Кургана; а так же договор аренды земельного участка и ПД указанные в п. 1.3. настоящего договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

3.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рубль. Общая приведенная площадь Объекта долевой собственности состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади летних помещений (площади лоджии, веранды, балкона, террасы). Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет _____ (_____) руб.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора с использованием специального счета эскроу, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счета эскроу Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

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 телефон:(3452)592-447.

Депонент: -----

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «БИК – Сервис».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рубль

Срок перечисления Участником долевого строительства (депонентом) депонируемой суммы: в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев со дня ввода в эксплуатацию Объекта.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученное Застройщиком в соответствии с Федеральным законом, и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении Объекта долевого строительства, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Федеральным законом, вышеуказанной информации.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме Застройщику (бенефициару);

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Федеральным законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

3.4. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

3.4.1. Оплата производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей и кредитных средств в размере _____ (_____) рубль РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, Филиал № 6602 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Екатеринбурге, расположенный по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 27, ИНН 7702070139, Кор./счет 30101810165770000501, открытый в Уральском ГУ Банка России, БИК 046577501 (далее – «Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от _____, заключенному в городе Кургане между _____ и Кредитором (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

3.4.2. Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу в безналичной форме с использованием аккредитива. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО) (ранее и далее - Аккредитив).

- Сумма Аккредитива: _____ (_____) руб. РФ.
- Срок действия Аккредитива: 30 (тридцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, ИНН 7702070139, КПП 783501001, Кор./счет 30101810700000000187, БИК 044525187; Филиал № 6602 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Екатеринбурге, расположенный по адресу: 620014, г. Екатеринбург, ул. Ленина, 27, ИНН 7702070139, Кор./счет 30101810165770000501, открытый в Уральском ГУ Банка России, БИК 046577501;

Получателем средств по Аккредитиву является Участник долевого строительства (Депонент). Счет получателя денежных средств счет эскроу, открытый в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора

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

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

- Условием исполнения Аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) или оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора).

Настоящим Участник долевого строительства поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить Исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Договора.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка ВТБ (ПАО), по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник долевого строительства.
- Заккрытие Аккредитива в Исполняющем банке производится:
 - при исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу;
 - по истечении срока действия Аккредитива.

3.5. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.6. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.7. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

3.8. Стороны подтверждают, что п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ к отношениям сторон не применяются.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.2 Гарантийные сроки эксплуатации квартиры со дня приемки жилого дома в эксплуатацию установлены в соответствии с Проектной документацией 031.Э.2019 ТБЭ *том 10.2 п. 7. Гарантийные обязательства* и требованиями действующего законодательства:

- Монтажные работы (несущие конструкции здания) 5 лет;
- Кровля (покрытие) 5 лет;
- Отделка фасада 5 лет;
- Внутренняя отделка (при наличии по условиям договора) 1 год;
- Сантехническое оборудование (при наличии, по условиям договора);
- санфаянс (раковина, унитаз) 2 года;
- стальная эмалированная раковина, ванна (при условии стационарной установки) 2 года;
- смесители, шаровые краны, фильтры, водяные счётчики 1 год;
- резиновые прокладки и уплотнители, арматура бачка унитаза, кран-буксы смесителей не устанавливается;
- регулировка арматуры унитаза не устанавливается;
- окна ПВХ и балконные блоки ПВХ (стеклопакеты, фурнитура, профиль ПВХ), при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон 2 года;
- уплотнители резиновые окон ПВХ и балконных блоков 1 год;
- регулировка конструкций окон ПВХ и балконных дверей единообразно, при приёмке-передачи квартиры собственнику;
- алюминиевые конструкции остекление балконов и лоджий (если наличие конструкций предусмотрен проектом), при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию конструкций остекления балкона и лоджии 2 года;

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

- металлические входные двери квартир (временные) Без гарантии Устройство цементно-песчаной стяжки (стяжек), бетонных полов (если это предусмотрено проектом) 5 лет;

- электроосвещение, электротехническое оборудование 2 года;

- электросчетчики 2 года.

Гарантия не распространяется на отделочные покрытия, если собственником жилого помещения не соблюдается температурно - влажностный режим эксплуатации жилого помещения соответствующий оптимальным нормам температуры и относительной влажности.

4.3 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.4. 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 предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта 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.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства» при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и участник долевого строительства указывают в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов) (далее - недостатки), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком.

4.5. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, 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:

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

4.6. В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства, копию настоящего договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с имеющейся проектной документацией. **Плановый срок окончания строительства Объекта: 2 квартал 2024 г., плановый ввод Объекта в эксплуатацию: 2 квартал 2024 г.**

В случае внесения изменений в разрешительную и (или) проектную документацию, принятия правовых актов (в том числе предписаний) органами государственной власти,

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

органами местного самоуправления, организациями, сроки окончания строительства Объекта и его ввода в эксплуатацию изменяются в сторону увеличения, но не более чем на три месяца.

Застройщик вправе окончить строительство Объекта и осуществить его ввод в эксплуатацию ранее плановых сроков.

5.1.2. Получить соответствующее разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию после надлежащего исполнения своих обязательств соответствующими органами и организациями по оформлению необходимой для этого документации.

5.1.3. После окончания строительства и получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта с соблюдением требований части 4 статьи 8 Федерального закона сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника. Датой получения сообщения о завершении строительства является получение сообщения о завершении строительства Участником долевого строительства в отделении почтовой связи. В случае если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства будет являться дата поступления указанного сообщения в отделение почтовой связи.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства по передаточный акт Объект долевого строительства в течение 90 (девяноста) календарных дней с момента получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, но не позднее 30.06.2024 г.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Осуществить оплату цены Договора в порядке и в сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

5.2.2. Нести все затраты по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также нести все риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту.

5.2.3. Принять от Застройщика по передаточному акту Объект долевого строительства после окончания строительства и получения, в установленном порядке, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае, если Участник долевого строительства будет уклоняться от принятия Объекта долевого строительства по двустороннему передаточному акту, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального закона, после чего Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства.

5.2.4. Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера, замена окон, производство остекления, не предусмотренного для данного Жилого дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки без обязательного согласования с организацией, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом. В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п.3.2, кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные решения в первоначальное состояние.

5.2.5. После передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в течение 30 (тридцати) календарных дней произвести все необходимые действия для государственной регистрации права

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.2.6. Надлежащим образом в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства – после принятия от Застройщика Объекта долевого строительства.

5.2.7. За несвоевременное совершение действий со стороны Участника долевого строительства по приёмке объекта долевого строительства, установленных пунктом 5.2.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить неустойку в размере 1/150 (одной сто пятидесятой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от стоимости объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, начиная со дня просрочки по день совершения действий по приёмке объекта долевого строительства. При этом днём совершения действий по приёмке объекта долевого строительства является дата прибытия Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

5.2.8. За нарушение Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, указанной в п. 3.2. договора, Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере 1/300 (одной трехсотой) ключевой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Все имущественные права (требования) по Договору с учетом всех приложений и дополнений, которые заключены и могут быть заключены в будущем, состоящие в праве Участнику долевого строительства требовать от Застройщика в предусмотренный Договором срок строительства Жилого дома, определенного в п. 1.5. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передачи в собственность Участнику долевого строительства на основании акта приема-передачи Объекта долевого строительства в целях обеспечения исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Кредитором по Кредитному договору, заключенному Участником долевого строительства с Кредитором, в соответствии со п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» будут считаться находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) и до момента оформления права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства.

При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона.

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

6.2. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации и его залог (ипотека), возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Объект долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру составить при участии Кредитора надлежащим образом оформленную Закладную и осуществить все последующие действия, необходимые для ее предоставления в Регистрирующий орган в соответствии с Законодательством.

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры, могут быть осуществлены только с письменного согласия Кредитора.

6.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____ открытого у Кредитора. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства, уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Кредитора с приложением соответствующего заверенного печатью Кредитора уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

6.5. Стороны обязуются уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: Банк ВТБ (ПАО) 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, а также дублирования уведомления посредством электронной почты info@vtb.ru.

6.7. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно в течение 5 дней извещать друг друга. В случае нарушения Сторонами данных обязательств виновная сторона несет риск всех негативных последствий, связанных с этим.

6.8. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.9. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства возлагаются обязательства, установленные п. 5.2.2. данного Договора, и он обязан возместить Застройщику все убытки, связанные с этим.

6.11. Государственная регистрация настоящего Договора и государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

6.12. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обязательств Сторонами по данному Договору.

Договор считается полностью исполненным:

- со стороны Застройщика – с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

- со стороны Участника долевого строительства – с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче.

6.13. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить (к их числу относятся: стихийные бедствия, принятие нормативных правовых актов органами государственной власти и органами местного самоуправления и т.д.) освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору.

6.14. Пункты 3.2 - 3.4 настоящего Договора относятся к числу существенных условий данного Договора.

6.15. Исполнение обязательств со стороны Застройщика обеспечивается залогом в соответствии с Федеральным законом.

6.16. Застройщик вправе привлекать третьих лиц для строительства Объекта.

6.17. После ввода в эксплуатацию Объекта техническая инвентаризация и государственный учет Объекта осуществляется за счет участников долевого строительства пропорционально их доле в общем имуществе Объекта.

6.18. Участник долевого строительства в случае обнаружения им недостатков в Объекте долевого строительства, возникших по вине Застройщика, вправе обратиться к Застройщику в течение гарантийного срока с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок – в течение 45 дней с момента получения данного требования Застройщиком.

6.19. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд общей юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным законодательством РФ.

6.20. Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных. Согласие распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, адрес, семейное положение, гражданство, адрес электронной почты, номера мобильного, рабочего и домашнего телефонов, все без ограничения реквизиты документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, и другая информации, относящаяся к личности. Согласие на обработку персональных данных дается в целях исполнения настоящего Договора, получения услуг, оказываемых Застройщиком, получения Участником долевого строительства, как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия, информации о Застройщике и его деятельности, включая информацию рекламного характера и иных сообщений/уведомлений не рекламного характера.

При обработке персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки.

Также настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства путем подачи Застройщику письменного заявления.

6.21. Настоящий Договор составлен в 4 экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр – в соответствующий орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один экземпляр в Банк.

6.22. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

7.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсации расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет 5% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.

7.3. В случае расторжения настоящего Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Участником долевого строительства, в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
<p>ООО Специализированный Застройщик «БИК – Сервис» ИНН: 4501110241 КПП: 450101001 ОГРН: 1044500017616 Расчетный счет: _____ Банк: Курганское отделение №8599 ПАО СБЕРБАНК, г. Курган, ИНН 7707083893, КПП 450102001, ОГРН 1027700132195, ОКАТО 45293554000, ОКПО 09153509, БИК 043735650 Корр.счет 30101810100000000650, в отделении по Курганской области Уральского ГУ Банка России. Юрид. адрес: 641000, Курганская обл., г. Курган, бульвар Солнечный, дом №20 Телефон: (3522) 45-83-11</p> <p>Руководитель отдела продаж / О.И. Ануфриева</p>	<p>----- Паспорт гражданина РФ серия --- № -- Выдан <u>Отделом УФМС России по Курганской области в городе Кургане</u> <u>Дата выдачи</u> Код подразделения <u>450-002</u> Зарегистрирован по адресу: _____ / _____</p>

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 1

к Договору № _____ ООО Специализированный Застройщик «БИК – Сервис» участия в
долевом строительстве
от «___» _____ 20__ г.

г. Курган

«___» _____ 20__ г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Адрес: **Россия, Курганская область, город Курган, бульвар Солнечный, 30 (поз.4) на земельном участке с кадастровым номером 45:25:070116:2700 общей площадью 6712 кв.м., квартира № ----.**

2. Общая площадь многоквартирного дома: **18 679,53 кв.м.**

3. Назначение Объекта долевого строительства: **жилое.**

4. Количество комнат: ___ (_____) .- _____ кв. м.

Помещения вспомогательного использования:

Прихожая площадью _____ кв. м.;

Санузел _____ кв. м.;

Кухня площадью _____ кв. м

6. Общая площадь Объекта долевого строительства, включая площадь летних помещений с учетом понижающих коэффициентов: _____ **кв. м.**, __ лоджия общей площадью: _____ **кв. м.**

7. Месторасположение Квартиры:

Подъезд – _____.

Этаж – _____ в _____ **этажном блочно-монолитном доме.**

8. Материал наружных стен и каркаса объекта: каркас выполнен из сборных ж/б колонн прямоугольного сечения, наружные стены из газобетона с утеплителем толщиной 150 мм, плотностью 175 кг/м³, штукатурка. Стены внутренние: керамический камень толщиной 180 мм.

9. Материал перекрытий: монолитные плиты перекрытия толщиной 190 мм.

10. Класс энергоэффективности: **Высокий.**

11. Сейсмостойкость: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011.Свод правил «Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*», утвержденный Приказом Минстроя России от 27.12.2010 № 779 «Об утверждении свода правил «СНиП II-7-81* «Строительство в сейсмических районах»).

12 . Доля в общем имуществе Объекта пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства.

13. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с вертикальной разводкой системы водоснабжения и канализации. Комплектация квартиры включает: установку металлической входной двери, установку окна ПВХ с двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом, балконная дверь и окно на лоджию ПВХ с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом, одинарное остекление лоджии, установку счетчиков горячего и холодного водоснабжения, электрическую проводку до квартирного щитка, штукатурка стен по периметру квартиры, штукатурка стен санузлов, стяжка пола, устройство вент-коробов до мокрых зон (горизонтальные проходы), штукатурка откосов по периметру окна.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Схематичный план ____ этаж, __подъезд, с кв. № ____.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____