

9

ДОГОВОР № Д2К-01/2022
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

«20» декабря 2022года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Феникс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Мильчуцкой Оксаны Викторовны, действующей на основании доверенности 61АА8854004 от 18.08.2022, удостоверенной нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа Авдеевой Е.А., зарегистрированной в реестре за № 61/30-н/61-2022-2-799, с одной стороны, и

Харченко Евгения Георгиевна, дата рождения: 24.08.1969 г., место рождения: гор. Ростов-на-Дону, паспорт гражданина РФ серия 6014 682378, выдан: 30.10.2014 г., Отделом УФМС России по Ростовской области в Советском районе г. Ростова-на-Дону, код подразделения: 610-016, зарегистрированный(ая) по адресу: 344090, РО, гор.Ростов-на-Дону, ул. Мильчакова дом.3, кв.97,

Харченко Иван Алексеевич, дата рождения: 06.05.1968 г., место рождения: с. Песчанокопское Песчанокопского р-на Ростовской обл., паспорт гражданина РФ серия 6013 394289, выдан: 24.05.2013 г., Отделом УФМС России по Ростовской области в Советском районе г. Ростова-на-Дону, код подразделения: 610-016, зарегистрированный(ая) по адресу: 344090, РО, гор.Ростов-на-Дону, ул. Мильчакова дом.3, кв.89,

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект недвижимости: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирные жилые дома №1 и №2, с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома)», расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, пр-кт Стачки, в том числе многоквартирный жилой дом, указанный в п. 1.2 настоящего договора (именуемый далее – «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать в общую совместную собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 настоящего договора (именуемый далее – «Объект»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Основные характеристики Жилого дома:

Многоквартирный жилой дом № 2			
Общая площадь (кв.м)	11839,80	Площадь участка (кв.м)	8176,00
Объем (куб.м)	39247,70	в том числе подземной части (куб.м)	6797,10
Количество этажей (шт.)	11; 14	Высота (м)	46,93
Количество подземных этажей (шт.)	1	Вместимость (чел.)	206
Площадь застройки (кв.м)	1119,10	Количество квартир	90
Сейсмостойкость	6	Класс энергоэффективности	B+
Иные показатели:	Этажность – 10; 13; общая площадь квартир – 5635,30 кв.м; Офисные помещения (общая площадь – 620,30 кв.м; полезная площадь – 620,30 кв.м; расчетная площадь – 613,70 кв.м); Автостоянка (общая площадь – 2776,60 кв.м; вместимость – 81 м/места; площадь м/мест – 1205,75 кв.м; площадь кладовых для багажа – 57,40 кв.м; количество кладовых для багажа – 10 шт.); материал наружных стен и каркас жилого дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.		

1.3. Основные характеристики Объекта:

Номер Объекта согласно проекту	27
Общая приведенная площадь Объекта (сумма общей площади Объекта (с коэффициентом 1) и площади лоджии/балкона/веранды/террасы (с понижающими коэффициентами 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	64,9
Общая площадь Объекта (площадь всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий, балконов, веранд и террас), согласно проекту, кв.м.	61
Жилая проектная площадь, кв.м.	30,1
Этаж	7
Подъезд/корпус/секция	1
Количество комнат	2
Площадь комнаты №1, кв.м.	13,4
Площадь комнаты №2, кв.м.	16,7
Площадь комнаты №3, кв.м.	---
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	10,9
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	---
кухня/кухонной зоны, кв.м.	14,2
Площадь санузел №1, кв.м.	3,8
Площадь санузел №2, кв.м.	2,0
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3), кв.м.	7,8/3,9
Площадь террасы согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом – 0,3, кв.м.	---

1.4. Местоположение Объекта указано на плане этажа Жилого дома с выделенными границами в Плане Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью).

1.5. Объект передается Участнику долевого строительства в техническом состоянии, указанном в Перечне технических характеристик Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью. Отделочные работы, не предусмотренные Приложением № 2 к настоящему Договору, производятся Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

1.6. Указанный в п. 1.1 Договора адрес Жилого дома определен на время строительства Жилого дома. По окончании строительства адрес Жилого дома будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г. Ростове-на-Дону.

1.7. Проектная планировка и указанные в п. 1.2 и в п. 1.3 Договора площади Объекта являются ориентировочными.

1.8. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Жилого дома. Уточнение площадей Объекта производится после ввода Жилого дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Жилого дома по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую деятельность. Указанное изменение характеристик по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Такие расхождения не признаются Сторонами изменением условий договора, приведшим к ухудшению качества Объекта, либо недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, перерасчет цены договора в связи с таким расхождением не производится. Уточненные характеристики Объекта указываются в Передаточном акте.

1.9. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящихся многоквартирных жилых домов, а также произвести изменения в многоквартирных жилых домах при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной

документации, при этом площадь Жилого дома может быть увеличена или уменьшена. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта, не считаются недостатком. Участник долевого строительства признает, что выбор им Объекта долевого строительства осуществлен с учетом информации, содержащейся в настоящем пункте.

1.10. Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным действующим законодательством РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указывается Общая площадь Объекта без учета площади лоджий, балконов, террас. Стороны согласовали, что внесение в ЕГРН информации об общей площади Объекта без учета площади лоджии, балкона или террасы само по себе не является основанием для предъявления претензий к Застройщику или для проведения перерасчета между сторонами, возврат в связи с этим денежных средств Участнику долевого строительства Застройщиком не производится.

1.11. Стороны согласовали, что незначительные изменения (или замена на аналогичные) отдельных элементов оборудования или материалов не являются изменением условий настоящего Договора и не требуют дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

1.12. Элементы планировочных решений, отделки и оборудования, используемые в рекламных материалах Застройщика для визуализации Жилого дома и объектов долевого строительства, могут отличаться от фактически примененных в строительстве Жилого дома и объектов долевого строительства элементов. Указанное возможное расхождение не является нарушением условий настоящего Договора и не может быть основанием для претензий Участника долевого строительства к качеству либо для замечаний по недостаткам Объекта.

2. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

2.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на основании:

2.1.1. Разрешения на строительство № 61-310-004101-2021, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 20 декабря 2021 г., со сроком действия до 20 февраля 2024 г.

2.1.2. Права собственности Застройщика на земельный участок для строительства Жилого дома с кадастровым номером 61:44:0072101:445 по просп. Стачки в г. Ростове-на-Дону, площадь: 8 176 кв.м., на основании Договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества №20/3288-20 от 25.09.2020 г. Акта приема-передачи от 08.10.2020 к договору купли-продажи земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимого имущества №20/3288-20 от 25.09.2020 г., о чем в ЕГРН 16.06.2022 года сделана запись регистрации № 61:44:0072101:445-61/183/2022-1 (далее «Земельный участок»).

2.1.3. Проектная декларация опубликована на сайтах: <https://наш.дом.рф/>, ID дома: 47315.

2.2. Все участники долевого строительства в отношении Объекта вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — «Закон об участии в долевом строительстве»).

2.3. Участник долевого строительства гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

2.4. Участник долевого строительства подтверждает, что:

2.4.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

2.4.2. Все положения Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны полностью, возражений не имеется.

2.4.3. Участник долевого строительства не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими,

не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

2.4.4. Участник долевого строительства не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

2.5. Земельный участок, указанный в п. 2.1.2. настоящего Договора не передается Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком Земельного участка и Жилого дома в залог в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Застройщику на строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект.

2.7. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств Застройщика Земельный участок находится в залоге у Банка ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: info@vtb.ru, телефон: 8 (800) 100-24-24.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Жилого дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – не позднее окончания 1 квартала 2024 г.

Застройщик вправе осуществить указанные в настоящем пункте мероприятия и ранее установленного срока. В таком случае Участник обязан принять Объект также досрочно в порядке, установленном настоящим разделом Договора.

3.2. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

Передача Объекта осуществляется не позднее 30 сентября 2024 г. после ввода в эксплуатацию Жилого дома. Данный срок передачи Объекта для всех участников долевого строительства является единым.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) дней со дня получения указанного сообщения, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о готовности исполнить обязательства по передаче Объекта.

3.5. При наличии у Участника долевого строительства замечаний по недостаткам Объекта, не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект по назначению, Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, при этом Стороны одновременно с подписанием Передаточного акта подписывают Акт осмотра в отношении недостатков Объекта с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок 30 (тридцать) рабочих дней.

3.6. При наличии у Участника долевого строительства замечаний по недостаткам Объекта, являющихся существенными и которые делают Объект непригодным для

использования по назначению, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания Передаточного акта, и обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленные Договором или уведомлением Застройщика сроки или при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда согласно п.3.4. настоящего Договора, Объект должен быть принят Участником долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта, а также обязательства по несению расходов на содержание Объекта признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта, а кроме того, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Жилого дома и Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию до момента подписания Передаточного акта, указанного в п.3.3. настоящего Договора либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

Участник долевого строительства осведомлен о том, что в случае невозможности вручения Участнику долевого строительства почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта ввиду отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, для Участника долевого строительства существует риск быть неосведомленным о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта понимается неподписание Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Объекта, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

3.8. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п.п. 4.6.1. Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику долевого строительства по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, в том числе ввиду неисполнения обязательств п.4.6.1. Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке зарегистрировать свои права залогодержателя по ипотеке Объекта в силу закона.

3.9. В случаях, указанных в п.3.7 или п. 3.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию многоквартирного жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности:

- в случаях, предусмотренных п.3.7 Договора, - начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта Участнику долевого строительства,

- в случаях, предусмотренных п. 3.8 Договора, - начиная со дня, указанного в уведомлении о передаче Объекта (п.3.3 Договора).

3.10. С момента передачи Объекта по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 3.7 Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта несет Участник долевого строительства.

3.11. Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.12. С момента передачи Объекта по Передаточному акту Участнику долевого строительства право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), заключенного Застройщиком с уполномоченным банком для строительства Жилого дома, не распространяется на Объект. Возникший на основании такого договора залог Земельного

участка с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта, построенного в Жилом доме на данном Земельном участке.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Размер денежных средств (цена Договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта составляет **8 891 300 (восемь миллионов восемьсот девяносто одна тысяча триста) рублей 00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта, равной 137 000 (сто тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек и Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.3 Договора.

Цена Договора не подлежит изменению в одностороннем порядке и подлежит уточнению исключительно по результатам обмеров построенного Жилого дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность.

Если в результате строительства будет получена экономия, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта, она признается дополнительным вознаграждением Застройщика и остается в распоряжении Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену Договора в рублях путем перечисления на специальный эскроу-счет (п.4.2. настоящего Договора), после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее «16» января 2023 г., в следующем порядке:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере 1 891 300 (Один миллион восемьсот девяносто одна тысяча триста) рублей РФ и кредитных средств в размере 7 000 000 (Семь миллионов) рублей РФ, предоставляемых ПАО «БАНК УРАЛСИБ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 30, к/с 30101810100000000787 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525787, ОГРН 1020280000190, ИНН 0274062111 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № 4701-R83/00838 от «20» декабря 2022 года, заключенному в городе Ростове-на-Дону между Харченко Евгенией Георгиевной, Харченко Иваном Алексеевичем и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до 20.12.2022г открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в ПАО «БАНК УРАЛСИБ».

Срок действия аккредитива: 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Сумма аккредитива в размере **8 891 300 (Восемь миллионов восемьсот девяносто одна тысяча триста) рублей 00 копеек**.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – ПАО «БАНК УРАЛСИБ», к/с 30101810100000000787 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525787, ОГРН 1020280000190, ИНН 0274062111;

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства

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 в Исполняющий банк оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра

недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый 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 Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: info@vtb.ru, телефон: 8 (800) 100-24-24.

Депонент: Участник долевого строительства - Харченко Евгения Георгиевна.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Феникс»

Депонируемая сумма: равна цене Договора, согласованной Сторонами.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в порядке, предусмотренном п. 4.1.1. настоящего Договора.

Реквизиты банковского счета бенефициара, на который будут перечислены денежные средства с эскроу-счет после завершения строительства и выполнения требований, предусмотренных договором банковского счета (эскроу-счета), указаны в разделе 12 настоящего Договора.

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

Участник обязуется уведомлять Эскроу-агента обо всех изменениях настоящего Договора в письменном виде в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Эскроу-агента соответствующего письма с уведомлением о вручении.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила)».

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

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

4.4. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему, по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы, по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию

права собственности на Объект, по оформлению прочих документов, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

4.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 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.

4.6. В случае изменения по результатам технической инвентаризации Общей приведенной площади Объекта в размере более чем на 5 (пять) процентов от общей приведенной площади Объекта (в сторону увеличения либо уменьшения), такое изменение влечет изменение цены Договора и необходимость доплаты/возврата разницы между договорной и фактической общей приведенной площади Объекта.

4.6.1. В случае увеличения фактической Общей приведенной площади Объекта по данным, полученным в результате обмеров построенного Жилого дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, более чем на 5 (пять) процентов от Общей приведенной площади Объекта, установленной Договором, цена Договора считается измененной и увеличивается на размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства Застройщику, исходя из цены 1 кв.м Общей приведенной площади Объекта (п. 4.1 Договора). О соответствующем изменении площади Объекта и необходимости доплаты Участником долевого строительства денежных средств Застройщик информирует Участника долевого строительства путем направления ему уведомления в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Доплата денежных средств производится Участником долевого строительства на основании указанного уведомления в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня его получения.

4.6.2. В случае уменьшения фактической Общей приведенной площади Объекта по данным, полученным в результате обмеров построенного Жилого дома органом, осуществляющим кадастровую деятельность, более чем на 5 (пять) процентов от Общей приведенной площади Объекта, установленной Договором, цена Договора считается измененной и уменьшается на размер денежных средств, подлежащий уплате Застройщиком Участнику долевого строительства, исходя из цены 1 кв.м Общей приведенной площади Объекта (цена Договора, разделенная на Общую приведенную площадь Объекта). Возврат части денежных средств производится Застройщиком в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования от Участника долевого строительства.

4.7. Пунктом 4.6. Договора Стороны в соответствии с п.2 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве установили возможность, случаи и условия уточнения цены Договора после его заключения. При этом Стороны согласовали, что в указанных случаях оформления дополнительных соглашений не требуется.

4.8. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

4.9. Оплата по настоящему Договору способом, не предусмотренным Договором, является ненадлежащим исполнением обязанности Дольщиком по оплате цены Договора, и Застройщиком не принимается. Участник долевого строительства обязуется бесспорно компенсировать Застройщику все возникшие затраты (банковские комиссии, сборы, иные платежи, пени), связанные с возвратом таких денежных средств Участнику долевого строительства, при этом Застройщик оставляет за собой право удержать сумму понесенных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

4.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

4.11. Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет находиться в залоге у Застройщика до момента полной его оплаты за исключением случая наступления обстоятельств, предусмотренных п. 3.8 Договора.

4.12. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк — залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 (Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

5.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

5.1.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в соответствии с законодательством передать Объект Участнику долевого строительства по Передаточному акту.

5.1.4. Выполнять иные функции Застройщика, необходимые для строительства Жилого дома.

5.1.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать в регистрирующий орган комплект документов Застройщика необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

5.1.6. Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

5.1.7. Застройщик гарантирует, что за исключением обременения, указанного в соответствующем пункте настоящего Договора при его наличии, на момент заключения Договора Земельный участок и Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

5.1.8. Застройщик на момент начала процедуры регистрации прав собственности на Объект, обеспечивает уведомление органа регистрации прав о том, что Объект, указанный в настоящем договоре, подлежит оформлению в собственность Участника долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Принять участие в долевом строительстве Жилого дома путем уплаты Застройщику денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

5.2.2. В срок указанный в уведомлении Застройщика принять Объект (Объекты) путем подписания Передаточного акта.

5.2.3. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта Объекта и до момента заключения договора управления Объектом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом (далее – «Управляющая организация»). Пропорционально площади Объекта компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объектом, содержанию общего имущества в Объекте с момента подписания передаточного акта Объекта до заключения договора управления Объектом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Жилом доме.

5.2.4. До оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект не проводить ремонтные работы, в том числе связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не производить каких-либо действий по перепланировке или переоборудованию Объекта без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. Перепланировка или переоборудование Объекта допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

Участник долевого строительства проинформирован, что в случае проведения перепланировки или переоборудования ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект. При этом Участник долевого строительства несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный п.7.5 настоящего Договора. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется.

5.2.5. До оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий, террас и т.п.), не осуществлять никаких изменений и работ в отношении общего имущества Жилого дома.

В случае нарушения данного условия Участник долевого строительства несет все затраты по приведению имущества в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный Договором.

5.2.6. Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

5.2.7. Обратиться за государственной регистрацией Договора в регистрирующий орган, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника долевого строительства) для регистрации Договора документы.

5.2.8. Участник долевого строительства обязуется в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Передаточного акта обратиться в регистрирующий орган, для государственной регистрации своего права собственности на Объект. В течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную

регистрацию. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности несет Участник долевого строительства самостоятельно.

5.2.9. Участнику долевого строительства запрещается посещение строительной площадки Объекта в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.2.10. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

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

6.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок 40 (Сорок) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства также вправе требовать от Застройщика иных предусмотренных законом мер, направленных на восстановление нарушенного права.

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный 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.

6.5. Не допускается устранение недостатков силами Участника долевого строительства с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

6.6. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Жилого дома.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992

года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта). Положения настоящего пункта применяются, если Участником долевого строительства является физическое лицо, а Объект передается Участнику долевого строительства для использования в личных целях.

6.9. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта или общего имущества Жилого дома (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и т.п), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

6.10. Участник долевого строительства осведомлен, что в процессе эксплуатации Объекта возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе вследствие усадки Жилого дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками, и претензии по ним не могут быть предъявлены Участником долевого строительства Застройщику.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объектов, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

7.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору.

7.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.4, 5.2.5. Договора, Участник долевого строительства несет все затраты по приведению Объекта и (или) общего имущества в Жилом доме в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п.5.1 Договора). Участник долевого строительства полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

7.6. В случае нарушения сроков, установленных п.5.2.7, 5.2.8 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за несвоевременное обращение в регистрирующий орган за регистрацией настоящего Договора, права собственности на Объект и (или) за неуведомление (несвоевременное уведомление) Застройщика о произведенной регистрации права собственности на Объект.

7.7. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и (или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

7.8. Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства (в частности, при возврате уплаченной Участником долевого строительства цены Договора при его расторжении, а также при возврате части денежных средств в связи с уменьшением фактической площади Объекта по сравнению с проектной площадью (п.4.6.2 Договора)).

7.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и

Законом об участии в долевом строительстве неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности в случае невыполнения обязательств, если такое невыполнение связано с обстоятельствами непреодолимой силы (наводнение, стихийное бедствие, забастовки, военные действия, массовые беспорядки, решения органов государственной власти и/или управления запрещающие и/или ограничивающие деятельность и/или права Сторон и т.п.), наступившими после подписания настоящего Договора, и которые ни одна из Сторон не могла предусмотреть и предотвратить разумными мерами. В этих случаях срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

8.2. Сторона, столкнувшаяся с обстоятельствами непреодолимой силы, должна с момента их наступления, но не позднее 5 (Пять) рабочих дней, известить о них другую Сторону в письменной форме.

8.3. Если вышеуказанные обстоятельства будут продолжаться более 2 (Двух) месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков и/или иных возмещений.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 15 рабочих дней со дня ее получения. В случае неурегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной стороны по существу, спор передается на разрешение в суд в установленном действующим законодательством порядке.

10. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пунктах 3.2 и 4.7., 4.6.1 – 4.6.2 Договора.

10.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. Основания, порядок и последствия такого расторжения предусмотрены ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

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, указанный в п. 4.1.1 настоящего Договора. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу 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 Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве, последний направляет Участнику долевого строительства уведомление, содержащее условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Участнику долевого строительства запрещается уступка прав требований по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика. Участник долевого строительства обязан зарегистрировать договор уступки в порядке, предусмотренном действующим законодательством и передать Застройщику экземпляр зарегистрированного договора в срок 5 (пять) календарных дней с даты его регистрации. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Передаточного акта. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику подлинник документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

11.2. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома (пункт 2.1.2 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади), а также согласие на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка (земельных участков) с измененными характеристиками. В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе регистрирующего органа), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика. Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Жилой дом, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на сайте наш.дом.рф. Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Жилой дом (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте (раздел 3 Договора).

11.3. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченными лицами Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 12 Договора.

Стороны договорились, что уклонение Участника долевого строительства от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения.

Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправок, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника долевого строительства от получения почтовой корреспонденции.

11.4. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.5. При изменении реквизитов: наименования, паспортных данных, адреса, номера банковского счета и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

11.6. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте наш.дом.рф в сети Интернет путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте наш.дом.рф. В частности, с этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

11.7. Участник долевого строительства обязуется не реже одного раза в месяц проверять сайт наш.дом.рф, а также свою электронную почту, смс уведомления, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником долевого строительства электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника долевого строительства. Участник долевого строительства несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

11.8. Договор составлен в пяти экземплярах, по одному - для Участников долевого строительства, два — для Застройщика, один для ПАО «БАНК УРАЛСИБ». Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.9. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства с проектной документацией и проектной декларацией ознакомлен, в т.ч. на официальном сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" <https://наш.дом.рф/> и претензий к Застройщику по предоставленной информации не имеет. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает достоверность и правильность указанных в договоре их реквизитов, в т.ч. адрес регистрации, почтовый адрес, паспортные данные и электронный почтовый адрес.

11.10. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Жилого дома, оказания коммунальных услуг, проведения общих собраний собственников помещений в Жилом доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника долевого строительства в Жилом доме, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов. 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, обезличивание,

блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес о регистрации по месту жительства (по месту пребывания) и (или) о фактическом месте жительства (месте нахождения); гражданство; семейное положение; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; идентификационный номер налогоплательщика; все данные о приобретаемом Объекте; паспортные данные: вид документа; серия и номер документа; орган, выдавший документ; наименование; код-подразделения; дата выдачи документа; Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку его персональных данных путем подачи письменного заявления Застройщику. Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных действует бессрочно.

Я, Харченко Евгения Георгиевна,
полностью ознакомлен с содержанием данного пункта Договора и выражаю полное согласие на обработку моих персональных данных в соответствии с содержанием данного пункта Договора

подпись Харченко Е.Г. / Харченко Е.Г.
фамилия, инициалы

Я, Харченко Иван Алексеевич,
полностью ознакомлен с содержанием данного пункта Договора и выражаю полное согласие на обработку моих персональных данных в соответствии с содержанием данного пункта Договора

подпись Харченко И.А. / Харченко И.А.
фамилия, инициалы

11.11. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- 1) План Объекта долевого строительства.
- 2) Перечень технических характеристик Объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Феникс»
344090, г. Ростов-на-Дону, ул. Доватора, 156,
ИНН 6168007590, КПП 616801001, ОГРН 1056168087568
р/сч 40702810906640000227 в ФИЛИАЛЕ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) г. Москва,
к/сч. 30101810145250000411, БИК 044525411

Представитель ООО СЗ «Феникс» на основании доверенности 61АА8854004 от 18.08.2022,
удостоверенной нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа Авдеевой Е.А.,
зарегистрированной в реестре за № 61/30-н/61-2022-2-799

Мильчуцкая О.В. / О. В. Мильчуцкая

Участники долевого строительства:

Харченко Евгения Георгиевна,

дата рождения: 24.08.1969 г., место рождения: РО, г.Ростов-на-Дону, паспорт гражданина РФ
серия 6014 682378, выдан: 30.10.2014 г. Отделом УФМС России по Ростовской области в
Советском районе г. Ростова-на-Дону, код подразделения:610-016,
зарегистрированный(ая) по адресу: 344090, РО, гор.Ростов-на-Дону, ул. Мильчакова дом.3, кв.97,
тел: +7 909 431 69 11

e-mail:

Харченко Е.Г. / Харченко Е.Г.

Харченко Иван Алексеевич,

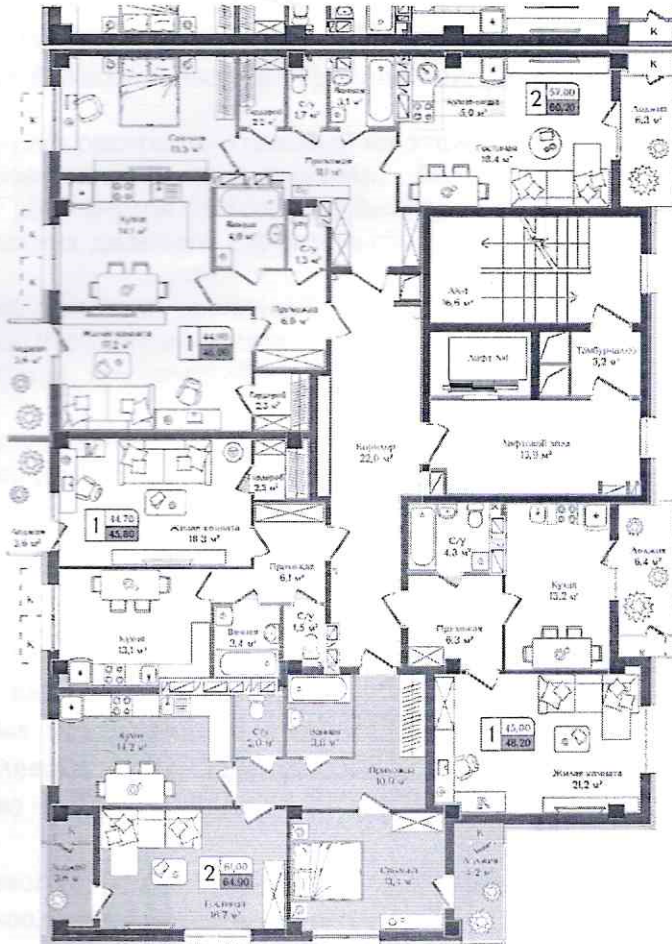
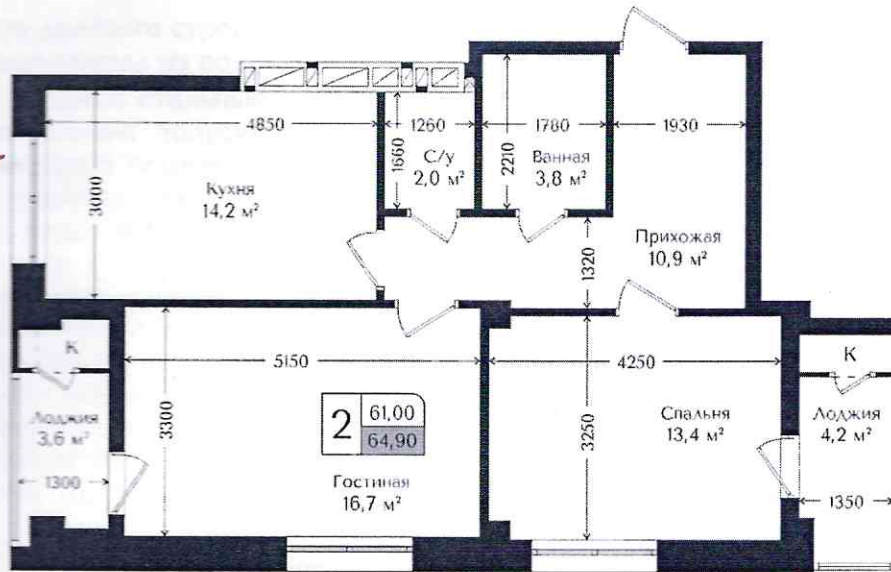
дата рождения: 06.05.1968 г., место рождения: с. Песчанокопское Песчанокопского р-на
Ростовской обл., паспорт гражданина РФ серия 6013 394289, выдан: 24.05.2013 г., Отделом УФМС
России по Ростовской области в Советском районе г. Ростова-на-Дону, код подразделения: 610-
016, зарегистрированный(ая) по адресу: 344090, РО, гор.Ростов-на-Дону, ул. Мильчакова дом.3,
кв.89,

тел: +7 909 431 69 11

e-mail: Ival2004@mail.ru

Харченко И.А. / Харченко И.А.

План Объекта долевого строительства



Застройщик:
Представитель ООО СЗ «Феникс» на
основании доверенности 61AA8854004 от
18.08.2022

[Signature]
О.В. Мильчуцкая

Участники долевого строительства:

[Signature] Е.Г. Харченко
[Signature] И.А. Харченко

Перечень технических характеристик Объекта долевого строительства

Отделка Объекта долевого строительства

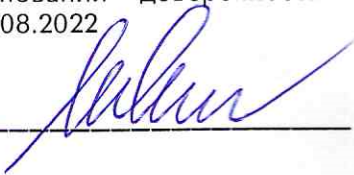
1. Окна: выполнены из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99;
2. Двери: входные стальные по ГОСТ 31173-2016;
3. Пол: выполнена полусухая цементно-песчаная стяжка М150; в санитарных узлах предусмотрена гидроизоляция;
4. Стены, перегородки и потолок: стены и перегородки выполнены из газобетонных блоков, отделка выполняется Участником долевого строительства;
5. Вентиляция: в санитарных узлах предусмотрена естественная вентиляция;
6. Отопление: становлены радиаторы системы отопления «KERMI» или аналогичные по характеристикам и ценовой группе. Разводка трубопроводов – горизонтальная в конструкции пола выполнена трубами из сшитого полиэтилена, установлен счетчик тепловой энергии в распределительных гребенках при ответвлении к каждому потребителю. Теплоноситель из городской сети.
7. Водоснабжение:
 - Холодное водоснабжение. Выполнен ввод в Объект, установлен счетчик холодной воды;
 - Горячее водоснабжение. Выполнен ввод в Объект, установлен счетчик горячей воды;
 - Пожарные краны установлены и подключены к системе внутреннего противопожарного водопровода;
8. Водоотведение: Выполнен ввод внутренней канализационной сети в санитарный/ые узлы Объекта;
9. Электрика: В шкаф распределительный на этаже установлен счетчик электрической энергии, автоматический выключатель. Выполнен ввод в Объект. Разводку электрической сети внутри помещения, электрическое освещение и щит квартирный выполняет Участник долевого строительства;
10. Сети связи:
 - телефонизация, интернет и телевидение: прокладывается от этажных щитов по заявке и за счет Участника долевого строительства; ;
 - система контроля доступа: абонентские трубки установлены у входной двери Объекта;
 - радиофикация: выполнено подключение абонентской радиорозетки в Объекте;
11. Пожарная сигнализация: в Объекте установлены пожарные извещатели и подключены к автоматической пожарной сигнализации Жилого дома.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Участник долевого строительства обязуется самостоятельно обеспечить опломбирование установленных приборов учета.

Застройщик:

Представитель ООО СЗ «Феникс» на
основании доверенности 61AA8854004 от
18.08.2022



О.В. Мильчуцкая

Участник долевого строительства:




Е.Г. Харченко

И.А. Харченко

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью на 10
(десяти) листах
Подпись [Signature]
Дата « 10 » 12 2022

МКУ «МФЦ города Ростова-на-Дону»
город Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, д. 83
Создан электронный образ
документа
ф.и.о. [Signature] Подпись [Signature]
Дата 10.12.2022