

ДОГОВОР № 40-Б-1
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Элиста

«__» ____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строй-Инвест» (ООО «СЗ СИ»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Куксовой Л.В., действующего на основании устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Жилой дом - Многоквартирный жилой дом на земельном участке по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, 1 микрорайон, № 40 «Б» общей площадью 3861 кв. м., с кадастровым номером 08:14:030508:5366.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	9
Количество этажей	10
Общая площадь	8054,7 кв. м
Материал наружных стен	Лицевой силикатный кирпич
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	A+ (очень высокий).
Класс сейсмостойкости	6 баллов

1.1.2. **Нежилое помещение** - часть Жилого дома, которая будет иметь следующие основные характеристики, и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	1
Этаж	2
Подъезд	1
Количество комнат	2
Общая проектная площадь (включая лоджию) *, кв. м	68,63
Общая площадь**, кв. м	64,85
Жилая проектная площадь***, кв. м	35,30
Площадь комнаты-1, кв. м	19,97
Площадь комнаты-2, кв. м	15,33
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	13,44
Площадь помещения вспомогательного назначения, кв. м	3,97
Площадь помещения вспомогательного назначения-коридор, кв. м	7,70
Площадь помещения вспомогательного назначения-санузел, кв. м	4,44
Площадь лоджии-1, кв. м	3,78

*Общая площадь является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен.

Проектные площади и номер помещения являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей площади Помещения является изменение проектной площади Помещения в любую сторону **не более чем на 5 (пять) процентов**.

План Объекта долевого строительства (Помещения), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав Жилого дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника

долевого строительства.

1.1.4. **Акт приема-передачи Объекта долевого строительства** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона 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» (с изменениями и дополнениями)), - подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.5. **ГОСТ** - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.6. **СНиП** - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

1.1.7. **Третьи лица** - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Квартиру.

2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами.

Правовой основой для заключения настоящего договора являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон 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» (с изменениями и дополнениями);

- Документы, подтверждающие право аренды на земельный участок по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, 1 микрорайон, 40 «Б», общей площадью 3861 кв. м., с кадастровым номером 08:14:030508:5366; Договор аренды земельного участка №2 от 08.08.2022г. зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Калмыкия 10.08.2022г.; № регистрации 08:14:030508:5366-08/044/2022-13, Выписка из ЕГРН от 10.08.2022г., подтверждающая право Застройщика использовать данный земельный участок под жилую застройку;

- Проектная декларация (с изменениями и дополнениями);

- Разрешение на строительство объекта № 08-14-51-22, дата выдачи: 11.10.2022г., выдано Администрацией города Элисты, Постановление №1076 от 16.06.2023г. о внесении изменений в Разрешение на строительство объекта № 08-14-51-22, срок действия: до 31.05.2026г.

- иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил все необходимые правоустанавливающие документы, Заключение о соответствии, Проектную декларацию и изменения к ней в соответствии с законодательством РФ в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет».

2.4. Плановая сдача Дома в эксплуатацию - «31» мая 2026 года. В случае, если строительство Жилого дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено по причине наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории Российской Федерации, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора законов Российской Федерации и Республики Калмыкия, нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующих органов Республики Калмыкия и Администрации г. Элисты, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее «31» декабря 2026г.

3. Цена и порядок расчетов

3.1. Стоимость одного квадратного метра площади Квартиры составляет _____ (_____ тысячи _____) **рублей**. Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет: _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика, затраты на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Жилому дому территории, на выполнение работ по возведению лоджий, иных работ и затрат, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и необходимых для ввода Жилого дома в

эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства. Указанная стоимость одного квадратного метра площади Квартиры является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г., место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19 ; в лице Калмыцкого отделения №8579 корреспондентский субсчет №30101810907020000615 Ставропольского отделения №5230 ПАО Сбербанк, открытый в Отделении по Ставропольскому краю Южного главного управления Центрального банка РФ БИК 040702615, ИНН 7707083893, КПП 263443001 , ОГРН 1027700132195, почтовый адрес: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. В. И. Ленина, д.305 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк России»).

Место нахождения и адрес: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. В. И. Ленина, д.305

Депонент – _____, пол: __. дата рождения: _____г. место рождения: _____, паспорт серия ____ № _____ выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строй-Инвест», адрес: 358005, Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. Джангара, д.7 оф.3, пом.3. ИНН 0800004131, КПП 080001001, ОГРН/ОГРНИП 1220800002169.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы не позднее 10 (десять) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с п.3.3. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее «31» октября 2025г

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф> вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу и о внесении на счет эскроу денежных средств в счет уплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее 1(одного) рабочего дня, следующего за днем открытия счета и даты поступления денежных средств на счет эскроу.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора следующим порядке:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____ тысяча _____) рублей 00 копеек – не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, - не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России, в лице Калмыцкого отделения №8579 корреспондентский субсчет №30101810907020000615 Ставропольского отделения №5230 ПАО Сбербанк, открытый в Отделении по Ставропольскому краю Южного главного управления Центрального банка РФ БИК 040702615, ИНН 7707083893, КПП 263443001, ОГРН 1027700132195, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому по адресу: Республика Калмыкия, г. Элиста, ул. В. И. Ленина, д.305, между Участником долевого строительства и Банком Кредитный договор № _____ от _____ г., в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, на срок _____ месяцев.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225, бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247 по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства), по следующим реквизитам:

получатель - _____, р/с № _____, открытый в ПАО «Сбербанк» России, БИК040702615, к/счет №30101810907020000615.

Передача денежных средств Продавцу в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течении от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о переходе права собственности на Объект, указанный в п.1 Договора к Покупателям и ипотеки Объекта в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию права на недвижимость имущество и сделок с ним.

Дата платежа	Сумма платежа (в рублях)
до «31» октября 2025 г.	_____ (_____) рублей 00 копеек.
ИТОГО	_____ (_____) рублей 00 копеек.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств Застройщику.

3.4. Участник долевого строительства вправе произвести оплату стоимости Квартиры в полном объеме либо частями досрочно. При этом сроки сдачи Дома, указанные в п.2.4. и иные положения настоящего договора, за исключением сроков оплаты, указанных в п.3.2, остаются неизменными.

3.5. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с электронной государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

3.6. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный

размер общей площади Квартиры и площади лоджии (без понижающих коэффициентов) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры. В случае, если общая площадь Квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, пересчет Цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств производится в случае превышения отклонений Общей проектной площади Квартиры в любую сторону **более чем на 2(два) процента**, Участник долевого строительства доплачивает Застройщику за счет собственных средств либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора

3.7. Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1.2 Договора. Общая площадь Квартиры понимается и указывается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов и/или лоджий. В случае изменения Цены Договора Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

4. Обязанности и права сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство и ввод Дома в эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику долевого строительства Квартиру в срок, установленный п.2.5 настоящего договора по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру с частичной отделкой, которая включает в себя цементную стяжку полов, гидроизоляцию полов в санузле, разводку под сантехнику и водоснабжение (с установкой приборов учета, без установки санитарно-технического оборудования), установку входной двери с замком, электрической проводки без установки фурнитуры, установку радиаторов отопления и газового отопительного универсального котла со счетчиком (включая гарантию один год на отопительный котел с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства), оконных пластиковых рам с остеклением, без москитных сеток. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ Участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

Комплектация жилого помещения (квартиры)

Наружные стены	Лицевой облицовочный кирпич с утеплением
Окна	Металлопластиковые двухкамерные, без москитных сеток, с установкой блока между комнатами и лоджиями, остекление лоджий не предусмотрено
Входная дверь	Металлическая, с установкой фурнитуры и замка
Внутриквартирные двери	Отсутствуют
Потолок	Без отделки, железобетонные плиты
Полы	Черновая стяжка из цементно-песчаного раствора
Перегородки внутриквартирные	Кирпичные (из силикатного, керамического, бетонного стенового кирпича) без оштукатуривания
Санузлы	Стены без отделки, без установки сан. фаянса, без установки ванной, смесителей, умывальников и запорной арматуры
Счетчики электроэнергии	Устанавливаются в общих зонах (ниши в межквартирных коридорах)
Электроснабжение	Монтаж системы электроснабжения по квартире без установки фурнитуры
Отопление	Автономное, от индивидуального газового котла
Водоснабжение	Монтаж магистрального стояка водопровода с установкой счетчика

	воды и подводом воды к отопительному котлу
Газоснабжение	Монтаж магистрального стояка газопровода с установкой счетчика и подводом газа к отопительному котлу, без установки газовой плиты
Водоотведение-канализование	Монтаж стояка канализации с установкой тройника
Телефонизация, радиофикация, телевидение	В общих зонах

4.1.5. Одновременно с Актом приема-передачи передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

4.1.6. В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (три) месяца.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Самостоятельно выбирать партнеров (строительные и иные компании) для выполнения обязательств по договору.

4.2.2. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

4.2.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с согласия Участника долевого строительства.

4.2.5. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Уплачивать собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных п.3.1 и п.3.2 настоящего Договора;

4.3.2. В течение 15 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи при отсутствии претензий к Квартире.

4.3.3. В месячный срок с момента подписания Акта приема-передачи заключить договор с обслуживающими Дом организациями коммунального хозяйства и нести расходы по коммунальным платежам.

4.3.4. Установить стабилизатор напряжения на газовый отопительный котел для предотвращения перегорания данного котла.

4.3.5. В случае уступки права требования Объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика и заключить трёхстороннее Соглашение с Застройщиком;

4.3.6. Принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства. С момента подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона 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 соответствии с настоящим Договором, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. На получение информации о ходе выполнения договора со стороны Застройщика.

5. Качество квартиры. Гарантия качества

5.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям проектной документации, требованиям технических регламентов, ГОСТов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

5.2. Гарантийный срок:

5.2.1 На Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

5.2.2. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче

Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома;

5.2.3. на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): окна, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества,

5.2.4. на двери, включая комплектующие будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества, но не менее 5 лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Указанные в п.5.2. гарантийные сроки аннулируются при осуществлении строительно-монтажных работ, произведенных Участником долевого строительства в связи с перепланировкой и переустройством Квартиры без соответствующих согласований с уполномоченным органом муниципальной власти.

6. Срок действия договора. Порядок изменения и расторжения договора

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по соглашению сторон в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе 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». Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

6.4. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему договору может быть основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении договора.

6.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения договора в случае нарушения Застройщиком условий, предусмотренных п.2.4 настоящего договора. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, либо по соглашению сторон. В случае расторжения Сторонами настоящего Договора по инициативе Участника при отсутствии у него оснований для отказа от исполнения Договора (отсутствии вины Застройщика), Застройщик вправе при расчетах с Участником долевого строительства возместить сумму своих расходов, связанных с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу, выплата вознаграждений третьим лицам, государственная пошлина за регистрацию договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора). Стороны согласились, что размер данных расходов составляет 1 % (один процент) от Цены Договора и не требует дополнительного расчета и подтверждения, при этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты процентов за пользование денежными средствами.

6.6. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора он уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

8. Особые условия

8.1. Риск случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

8.3. В случае невозможности явки Участника долевого строительства в указанный Застройщиком срок для принятия Квартиры по уважительной причине (например, отсутствия на территории Российской Федерации, нахождение в указанный срок в командировке в другом городе, нахождение в стационарном лечебном учреждении и т.п.), срок передачи Квартиры согласовывается Сторонами дополнительно, при этом к Застройщику не применима ответственность, предусмотренная п.7.3 договора.

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

8.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. К рассмотрению принимаются претензии, поступившие в письменном виде через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения претензий - в течение 30 дней со дня поступления. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.6. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно по согласованию с Застройщиком с переводом долга, в соответствии с графиком платежей п.3.3. настоящего договора на Цессионария- нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

8.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче квартиры.

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

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

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

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

9. Заключительные положения

9.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны известить друг друга в течение семи дней.

9.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку и предоставления Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика

квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

9.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме в 2(двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. **Настоящий Договор составлен в форме электронного документа, подписывается с помощью квалифицированных усиленных электронно-цифровых подписей и направляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним через информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет».**

9.5. Настоящий Договор долевого участия, зарегистрированный в органах Росреестра, имеет юридическую силу с приложением специальной регистрационной надписи с указанием номера и даты регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

10. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик Строй-
Инвест» (ООО «СЗ СИ»):**

Юридический адрес: 358005, РЕСПУБЛИКА
КАЛМЫКИЯ, Г ЭЛИСТА, УЛ ДЖАНГАРА, Д. 7,
ОФИС 3, ПОМЕЩ. 3

р/сч 40702810860300004069, БИК 040702615

Банк СТАВРОПОЛЬСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №5230

ПАО СБЕРБАНК, к/сч 30101.810.9.07020000615

Тел.8-906-176-56-05

Директор

Участник долевого строительства:

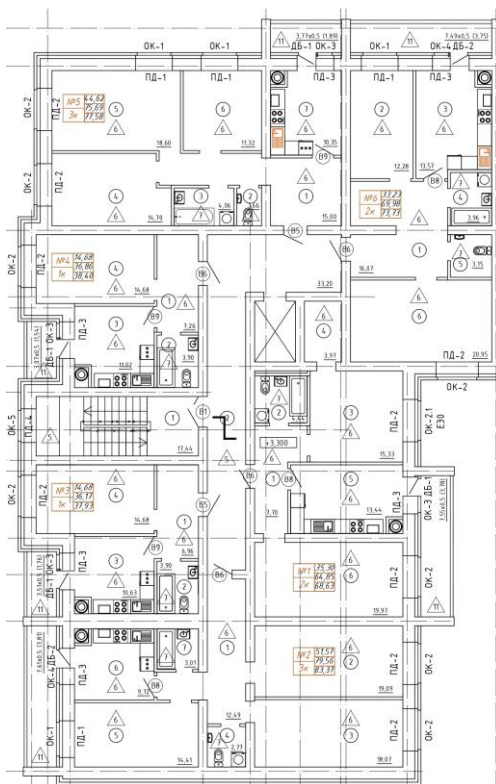
ИНН СНИЛС

Тел.

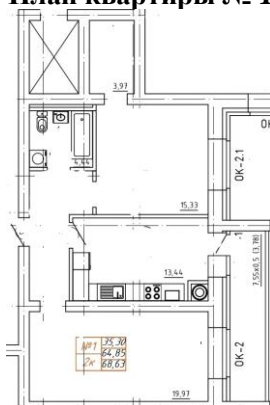
Эл.адрес

_____ **Л.В. Куксова** _____ .

Расположение квартиры в подъезде № 1 на 2 этаже



План квартиры № 1



Проектная экспликация помещений на плане квартиры:

Комната 1- 19,97 кв. м., комната 2 -15,33 кв. м., кухня-13,44 кв. м., помещения вспомогательного назначения - 3,97 кв. м., прихожая – 7,70 кв. м., санузел- 4,44 кв. м., лоджия -3,78 кв. м. **Итого: 68,63 кв. м.**

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СЗ СИ»

Директор _____ Кукова Л.В.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
