

Договор
участия в долевом строительстве № [_____]

г. Волгоград

«___» _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МОССТРОЙКОМПЛЕКС», в лице Генерального директора Бильчак Дениса Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и гражданин РФ _____, именуемый далее «**Участник**», ___ г.р., паспорт ____, выдан _____ г., код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: _____, действующий от собственного имени и в своих интересах, вместе по тексту настоящего договора именуемые «**Участник**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По Договору Застройщик на основании выданного 10 августа 2022г. Администрацией Волгограда Разрешения на строительство №34-Ru34301000-41102-2021 обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объекты капитального строительства, входящих в состав имущественного комплекса – Жилая застройка в квартале 04_03_012 г. Волгограда, Центральный район, ул. им. Пархоменко (далее – «Здание Многоквартирного дома», «Здание МКД», «Здания» «Здание») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства с характеристиками указанными в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять на основании передаточного акта объект долевого строительства (п.1.2. Договора) при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Строительство Здания осуществляется на находящемся у Застройщика на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 34:34:040021:153 площадью 32148+/-63 кв. м, расположенном по адресу: г. Волгоград, ул.им. Пархоменко (далее - «Земельный участок»).

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что подлежащим передаче на основании п. 1.1. Договора, объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией, является жилое помещение в Здании – квартира (далее – «Объект»), имеющая следующие основные характеристики:

Основные характеристики Объекта (проектные):	
Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса	<i>Жилой дом №1 или Жилой дом №2 или Жилой дом №3 или Жилой дом №4 или Жилой дом №5</i>
назначение объекта долевого строительства	<i>жилое помещение</i>
вид	<i>квартира</i>
подъезд (секция)	<i>0</i>
этаж	<i>0</i>
условный номер в соответствии с проектной декларацией	<i>000</i>
общая площадь, без учета летних помещений, м ²	<i>00,00</i>
количество комнат, шт	<i>0</i>
площадь комнат, м ²	<i>00,00</i>
помещения вспомогательного использования (количество и площадь), шт./м ²	<i>0/00,00</i>
общая площадь, включая летние помещения, м ²	<i>00,00</i>
общая площадь, включая летние помещения с понижающими коэффициентами, м ²	<i>00,00</i>
лоджии – количество /площадь без коэф./площадь с коэф. 0,5, шт./м ² / м ²	<i>0/00,00/00,00</i>
балконы – количество /площадь без коэф./площадь с коэф. 0,3, шт./м ² / м ²	<i>0/00,00/00,00</i>
веранды – количество/площадь без коэф./площадь с коэф. 1,0, шт./м ² / м ²	<i>0/00,00/00,00</i>
террасы – количество/площадь без коэф./площадь с коэф. 0,3, шт./м ² / м ²	<i>0/00,00/00,00</i>

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте указана в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в настоящем пункте Договора, являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в данном пункте.

1.3. Общая площадь (проектная), указанная в п. 1.2. настоящего Договора (далее - «Проектная общая площадь Объекта»), - площадь Объекта по проекту без учета обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, которая определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

Общая площадь (фактическая) (далее – «Фактическая общая площадь Объекта») - фактическая площадь Объекта, которая подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Общая площадь (фактическая) (далее - «Общая площадь Объекта»), состоит из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая площадь Объекта и Общая площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора согласно условиям настоящего Договора, а также для проведения Сторонами взаиморасчетов.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться и не совпадать от Проектной общей площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.4. Участник уведомлен Застройщиком о том, что в соответствии с пп.б) п. 5 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ условием привлечения денежных средств Участника является размещение денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора.

1.5. Срок окончания строительства Здания согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания – в соответствии с проектной декларацией. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания - не позднее 27.09.2026 года.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка и строящееся Здание МКД.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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 214-ФЗ») и (или) Договором;

2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Объекта такой Объект считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

Участник уведомлен о том, что на дату подписания Сторонами Договора право аренды на Земельный участок передано в залог и последующий залог Публичному акционерному обществу «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (публичное акционерное общество) (далее – «Залогодержатель») на основании заключенного между Застройщиком и Залогодержателем Договора последующей ипотеки № [] от [] г.

Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Объектом, за исключением обязательства, указанного в настоящем пункте Договора.

1.7. Участник уведомлен и выражает свое согласие на то, что построенные сети инженерно-технического обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети), обеспечивающие внутридомовые системы более одного дома и системы за их пределами, необходимые для подключения (технологического подключения) Здания, находящиеся за внешней границей сетей (в контексте пунктов 8, 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491), не отнесены к общему имуществу собственников помещений в Здании, в связи с чем Участник не имеет притязаний на указанные сети, а также выражает согласие о том, что данные сети могут быть переданы в собственность муниципального образования – городской округ город-герой Волгоград или иного юридического лица.

В случае приобретения Объекта в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

1.8. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Участников ___ ф.и.о. всех собственников.

В случае приобретения Объекта в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

1.8. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника: ФИО
Тип собственности.

1.9. Правом на оформление Объекта в собственность Участник наделяется после завершения строительства Дома и его ввода в эксплуатацию, подписания передаточного акта. Обязательства, все расходы в полном объеме, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника на Объект принимает на себя Участник.

2. Основания заключения Договора и привлечения денежных средств Участника

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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»

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

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

2.3.2. Разрешения на строительство № 34-RU-34301000-41102-2021 от 10.08.2022г., выданного администрацией г. Волгограда.

2.3.3. Договора аренды земельного участка №2813-В заключенного 09.03.2021 г. с Комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

2.3.4. Условия привлечения денежных средств Участника для строительства Объекта: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в соответствии с положениями статьи 4. настоящего Договора «Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты».

2.3.4. Документы в порядке раскрытия информации, в том числе проектная декларация, размещены Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в «Единой информационной системе жилищного строительства»: <https://наш.дом.рф/>. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора, и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. В предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства Участнику.

3.1.2. Информировать Участника об обстоятельствах, которые могут повлиять на качество при строительстве Объекта или повлечь за собой невозможность передачи Участнику Объекта в срок.

3.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается отдельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

3.1.4. При передаче Объекта передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.1.5. Не позднее срока, указанного в п. 1.5. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п.4.4.1. Договора), передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания МКД. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.6. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы - обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление

Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

3.1.7. В случае если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Застройщик должен только безвозмездно устранить недостатки в разумный срок.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания МКД и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания МКД и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Здания (части Здания) в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, по возврату денежных средств на основании п.4.4.2. Договора, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания МКД и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект

Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии ввода Здания МКД в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Здание МКД (часть Здания МКД) и Объект построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод Здания (части Здания) в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

3.3.4. В соответствии с действующим законодательством с момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в Здании МКД, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.5. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании МКД, в том числе:

- не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания МКД, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания МКД (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания МКД. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания МКД;

- после подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, осуществлять любые работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, реконструкция; возведение внутриквартирных перегородок; изменение системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; установка нестандартного оборудования; устройство дополнительных отверстий, проемов, штраб, борозд в монолитных железобетонных конструкциях стен и балок, связанных с ослаблением их несущих способностей; изменение основных параметров квартиры и т.д.). Такие работы осуществляются Дольщиком в порядке, установленном ст.ст. 25 – 28 ЖК РФ, законодательством Волгоградской области и муниципальными правовыми актами Волгограда, регулирующим порядок проведения переустройства, реконструкции и перепланировки помещений в жилых домах.

3.3.6. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

В случае оплаты цены Договора с использованием средств МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА (без ипотеки), дополнять Договор пунктом 3.3.7. следующего содержания:

3.3.7. Участник обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты представления в территориальный орган Пенсионного фонда Российской Федерации (либо в Пенсионный фонд Российской Федерации) Договора с отметкой о государственной регистрации Договора и иных документов, предусмотренных в Постановлении Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 года № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», сообщить Застройщику об осуществлении указанных действий в порядке, предусмотренном в п. 9.7.2. Договора, а также продублировать указанное сообщение путем направления на электронные адреса _____.

3.4. Участник вправе:

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи ему Объекта.

Формулировка абз1 п.3.4.2. при оплате цены договора БЕЗ ИПОТЕКИ

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Формулировка абз1 п.3.4.2. при оплате цены договора С ИПОТЕКОЙ

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, при условии получения письменного согласия Банка, указанного в п.4.2.1. Договора.

При этом Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

3.4.3. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.5. Договора, Участник в не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона №214-ФЗ.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. Цена настоящего Договора определена по соглашению Сторон и составляет [_____] ([_____]) рублей, НДС не облагается, является фиксированной и может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

Цена Договора рассчитана Сторонами посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в настоящем пункте Договора. Стороны договорились, что Цена одного квадратного метра составляет – [_____] ([_____]) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2.1. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства (Вариант единовременный платеж):

- денежная сумма в размере [_____] ([_____]) рублей подлежит оплате в качестве полной оплаты Цены Договора Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области за счет собственных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

4.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО

«ПРОМСВЯЗЬБАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет 30101810400000000555, адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru, номер телефона 8 (495) 787-33-33.

Счет эскроу: Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, не позднее даты открытия счета эскроу.

Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МОССТРОЙКОМПЛЕКС».

Депонент: являться Участник;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: Единовременно в течение 5 (пять) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

Срок условного депонирования: до 30.09.2026 г. включительно.

Размер средств, которые должны быть внесены на Счет эскроу (депонируемая сумма): равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.2. Договора;

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- 1) истечение срока условного депонирования;
- 2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- 3) расторжение либо отказ от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ;
- 4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Основания и сроки перечисления Застройщику депонированной суммы: не позднее 10 (десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем направления в его адрес электронной копии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

В случае использования аккредитивов ПАО «Промсвязьбанк» для расчетов по Договору, дополнить Договор пунктом следующего содержания:

4.3.1. В случае использования аккредитивов ПАО «Промсвязьбанк» для расчетов по ДДУ:

- плательщик по аккредитиву - Депонент;
- банк - эмитент, исполняющий банк - ПАО «Промсвязьбанк»;
- банк, обслуживающий получателя средств, - ПАО «Промсвязьбанк»;
- получатель средств по аккредитиву - Депонент;
- аккредитив выставляется на сумму _____ руб. (_____ рублей 00 копеек) без НДС;
- вид аккредитива – покрытый, безотзывный;
- способ исполнения аккредитива - платеж по представлении документов;
- срок действия аккредитива - () рабочих дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Депонент;
- условием исполнения аккредитива является получение ПАО «Промсвязьбанком» от

Застройщика либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образа настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком. Документы должны быть представлены Застройщиком в ПАО «Промсвязьбанк» до истечения срока действия аккредитива;

– в течение срока действия аккредитива Депонент с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;

– дополнительные условия – частичная оплата не предусмотрена;

– Аккредитив подчиняется Положению Банка России от 19.06.2012 № 383-П «О правилах осуществления перевода денежных средств».

4.4. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

4.5. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, на эскроу счет открытый согласно условиям настоящего Договора.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях. Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате Участником в полном размере Цены Договора.

4.6. В Цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно (за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуются совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора (если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника), государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов, необходимых для оформления права собственности Участника.

4.7. Настоящим Застройщик обязуется предоставить в ПАО Банк «ПРОМСВЯЗЬБАНК» оригинал настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником и ПАО Банк «ПРОМСВЯЗЬБАНК».

Застройщик также обязуется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней предоставить в ПАО Банк ПРОМСВЯЗЬБАНК» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

4.8. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ПРОМСВЯЗЬБАНК» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Правилами открытия и обслуживания счетов эскроу в ПАО «Промсвязьбанк».

4.9. Право общей совместной собственности/Право собственности на Объект возникает у Участника после полной уплаты денежных средств, которые Участник обязан внести по договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

4.10. Стороны настоящим установили, что площади Объекта, указанные в пп. 13 п. 1.2. Договора, являются проектными и включают в себя площади балкона/лоджии/других помещений, не учитываемых при подсчете общей площади жилого помещения в соответствии с действующим законодательством. Общая площадь жилого помещения без учета площади балконов, лоджий и других летних помещений подлежит уточнению по результатам проведения кадастровых работ.

4.11. Стороны установили, что площадь Объекта, указанная в п. 1.3. настоящего Договора, является проектной и взята Сторонами за основу для производства расчета стоимости Объекта. Площадь Объекта подлежит уточнению по результатам обмера Объекта организацией, проводящей техническую инвентаризацию Объекта (кадастровые работы). В случае обнаружения при обмере Объекта факта увеличения или уменьшения размеров общей площади Объекта (без учета балкона/лоджии и не более 5% от общей площади Объекта) более чем на 1 (один) кв. м. стоимость Объекта подлежит соразмерному перерасчету с учетом выявленных изменений. При этом перерасчет площади объекта производится с учетом вычета 1 кв. м., то есть не на весь объем такого превышения (уменьшения).

В случае увеличения площади Объекта Участник обязан доплатить стоимость Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика. В случае уменьшения площади Объекта Застройщик обязан вернуть излишне оплаченные денежные средства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Участника.

В случае увеличения или уменьшения размеров общей площади Объекта на 1(один) кв.м., и менее взаиморасчеты, указанные в настоящем пункте, не проводятся.

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

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче квартиры Застройщик передает Дольщику Инструкцию по эксплуатации квартиры.

5.2. Гарантийный срок на Объект исчисляется с даты передачи Объекта Участнику и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

В случае если в соответствии с Приложением № 2 к Договору Объект передается Участнику с проведенными в нем ремонтно-отделочными работами, то гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику. Гарантийный срок на материалы, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

5.3. В случае производства Участником в течение гарантийного срока в Объекте, переданном им по настоящему Договору, переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации Здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в п.п. 5.2. настоящего Договора, прекращается.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков:

- подписывается Участником лично либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде и направляется Застройщику в порядке п.9.7.2. Договора;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 45 (сорока пяти) дней с даты получения данного требования Застройщиком, а в случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) – в течение 90 календарных дней со дня получения Застройщиком письменной претензии от Участника. Данные сроки могут быть увеличены по согласованию сторон в связи с сезонностью проведения работ по устранению недостатков (дефектов) либо их особой сложностью;

В случае несоблюдения указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 4. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. Договора.

В случае если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 6.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

В случае приобретения Объекта в общую совместную или долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.6. Участник/кии несет солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой

силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

Застройщик уведомляет Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.3. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Особые условия

8.1. Участник подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

8.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

8.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с законными требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником в пользу Застройщика денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, либо при оплате Участником Цены Договора (его части) по неактуальным реквизитам, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект до момента выполнения Участником обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

8.5. В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае ввода Здания в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по

устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с ч.5 ст. 9 Закона №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.7. Участник ознакомлен с тем, что Здание МКД строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещением на фасаде Здания МКД внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Здания МКД, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством.

8.8. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Участника принявшего от Застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в нём по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи в соответствии с п.6 ч.2 ст.153 ЖК РФ.

8.9. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Здании МКД, получивших объекты по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления Зданием МКД, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

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

8.11. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания МКД могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Объекта и/или Проектной общей приведенной площади Объекта. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте/Здании коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

8.12. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания МКД;

- на последующее (до и/или после ввода Здания МКД в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием МКД, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение/уменьшение предмета залога (права аренды Земельного участка) в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением, выделом, межеванием (размежеванием) Земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания МКД. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания МКД, и государственной регистрации права собственности арендодателя и/или права аренды Застройщика на данный земельный участок, у Участника возникает право залога на право аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды Земельного участка, а право аренды на земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, и не занятые под строительство Здания МКД, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание МКД;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание МКД, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

8.13. Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), за исключением Объекта.

8.14. Учитывая диспозитивность положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

8.15. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ Участник согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме согласно статье 4 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества). Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Объект зарегистрировать залог Объекта в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник, а залогодержателем – Застройщик.

8.15.1. Указанный в п.8.14. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника по:

1) оплате Цены Договора в полном объеме;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

8.15.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

8.15.3. Обращение с иском о взыскании на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные Договором.

8.15.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

8.15.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.8.14. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - производстве Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган регистрации прав производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган регистрации прав заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Объекта в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

9. Заключительные положения

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Формулировка для участника – физ. лица

Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

Формулировка для участника – юридического лица

Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд Волгоградской области. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование сообщений на сайте <http://5verchin.ru> (сайт Застройщика) без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п.4.11. Договора.

9.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях регистрационных, почтовых, платежных реквизитов и паспортных данных (для Участника – физического лица) в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.3. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.3. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих регистрационных, почтовых, платежных реквизитов и паспортных данных (для Участника – физического лица) заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется уполномоченным работником почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель);

- либо дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

Формулировка п.9.8. и п.9.9. для физ. лица или индивидуального предпринимателя:

9.8. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, подлежащего управлению и эксплуатации Здания/Объекта, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от ___ (ОГРН ___, ИНН ____, адрес: ___) как партнера Застройщика.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.9. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;
- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;
- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;
- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

Формулировка п.9.8. и 9.9. для юридического лица:

9.8. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) как партнера Застройщика.

9.9. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Стороны являются юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации, и их деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;
- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;
- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

9.10. В случае изменения законодательства, регулирующего порядок и способы привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, Участник с даты размещения Застройщиком соответствующего сообщения в соответствии с п.9.3. Договора, обязан осуществлять платежи, установленные Договором, в порядке, установленном в таком сообщении, а при необходимости обязан подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору об изменении порядка оплаты в целях приведения Договора в соответствие с законодательством.

9.11. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы таких договоренностей, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

9.12. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону 214-ФЗ в случае внесения в таковой изменений, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

9.13. Договор заключен в г. Волгоград, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор, плюс один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

9.14. Договор подписан с усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации, направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания МКД;

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания МКД и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:	Участник:
--------------------	------------------

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
МОССТРОЙКОМПЛЕКС»**

Местонахождение: Московская обл, г. Химки,
мкр. Новогорск, ул. Сосновая, стр. 1, к. 2

ИНН 5047208420

КПП 504701001

ОГРН 1185029002950

Южный ф-л ПАО «Промсвязьбанк»

р/с 40702810501000030954

к/с 30101810100000000715

БИК 041806715

Тел. 8-937-692-74-42

E-mail: mstk1@inbox.ru

Генеральный директор

_____/ Д.В. Бильчак
(подпись, м.п.)

ФИО Реквизиты

СНИЛС

ИНН

Почтовый адрес для получения
корреспонденции: Стороны. Адрес для
корреспонденции

Контактный телефон: Стороны. Контактный
телефон

Адрес электронной почты: Стороны.

Электронная почта

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)
подпись*

ПРОЕКТ

Основные характеристики Здания МКД

Основные характеристики Здания МКД указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания МКД определяются после завершения строительства Здания МКД.

Здание МКД №4

Почтовый адрес	Волгоградская обл., г. Волгоград, ул. им. Пархоменко, д.26
Адрес (местоположение) объекта	г.Волгоград, Центральный район ул.им. Пархоменко
Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	Жилая застройка в квартале 04_03_012 г.Волгоград, Центральный район ул. им. Пархоменко / 1этап
Основные характеристики многоквартирного дома (проектные):	
вид	5-ти секционное со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей
этажность	24
количество этажей (в том числе подземных)	25
назначение	жилое
материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас и стены из силикатного кирпича толщиной 250 мм, с минеральным утеплителем толщиной 120мм с декоративной штукатуркой и окраской
материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
класс энергоэффективности	A
общая площадь многоквартирного дома, м ²	16 508,0
сейсмостойкость	5 и менее баллов

Подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

_____ Д.В. Бильчак

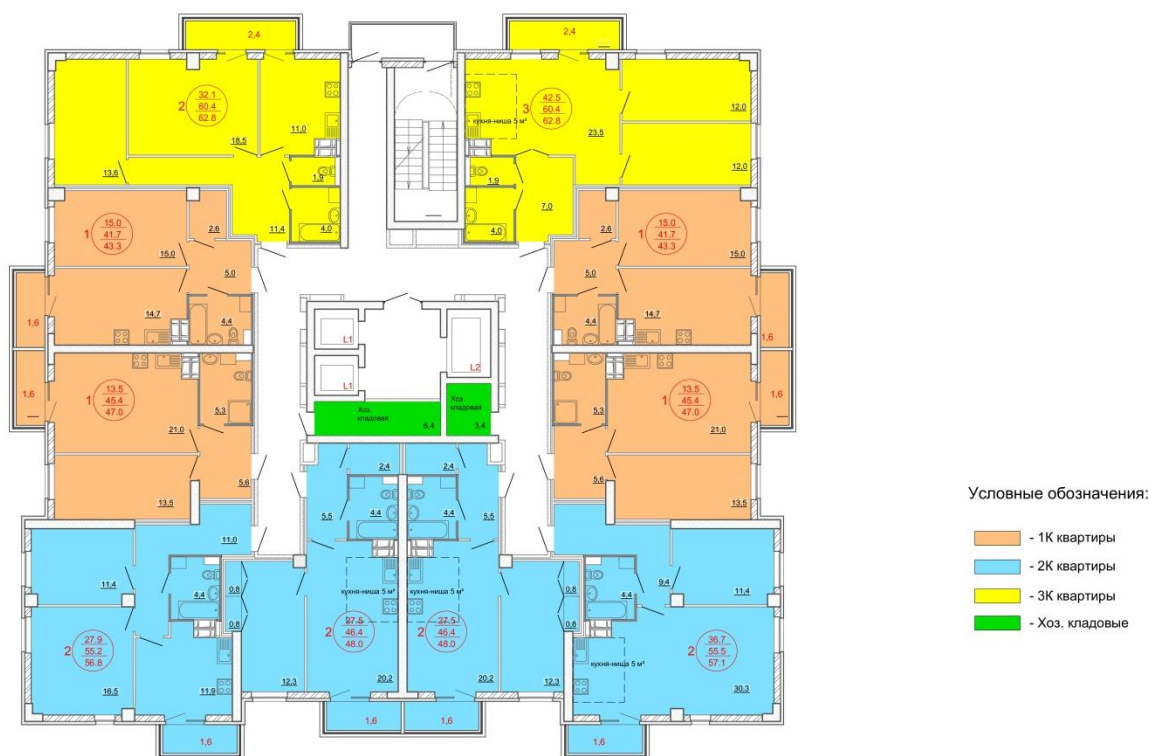
Участник:

_____ / _____ /

Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания МКД и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику

Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом. Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

План 2-14 этажей



Объектом долевого строительства по Договору является жилое помещение – квартира, условный номером в соответствии с проектной декларацией [●], без проведения каких-либо отделочных работ.

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание	
1	Высота потолков в квартирах	не менее 2,50 м.	
2	Перегородки	Межквартирные (тол. 220мм), межкомнатные и сан.узлов (тол 80мм), из плит гипсовых пазогребневого типа пустотелых. Размещение согласно планировки (проекта),	
3	Уровень отделочных работ в помещениях	Жилые комнаты, коридоры	потолки – без отделки; стены – без отделки; полы – выравнивающая стяжка.
		Кладовые	потолки – без отделки; стены – без отделки; полы – выравнивающая стяжка.
		Кухни	потолки – без отделки; стены – без отделки; полы – выравнивающая стяжка.
		Санузлы и ваннные комнаты	потолки – без отделки; стены – без отделки; полы – выравнивающая стяжка.
		Дверь входная	металлическая
	Двери межкомнатные	Не устанавливаются	

		Окна	Из ПВХ профиля, с двухкамерным энергосберегающим стеклопакетом.
		Остекление лоджий / балконов	Из ПВХ профиля, с однокамерным энергосберегающим стеклопакетом.
		Лоджии	потолки – без отделки; стены – без отделки; полы – выравнивающая стяжка.
4	Инженерное обеспечение	Кухня Ванная: Санузел: Отопление: Водоснабжение: Электроснабжение:	- электроплита и мойка - не устанавливаются. - ванна и умывальник. – не устанавливаются - унитаз с компакт-бачком – не устанавливается. - нагревательные приборы с приборами регулировки, счетчик учета тепла - счетчики учета расхода горячей и холодной воды. - электронный счетчик учета электроэнергии.

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные):

Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м ²	
Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²

Объект передается Участнику **без проведения в Объекте каких-либо отделочных работ**, т.е. в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности: горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Объекта (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

Разводка инженерных систем внутри Объекта (за исключением прокладки трубопроводов системы отопления и установки приборов отопления), возведение ограждающих конструкций стояков внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостоков и воздуховодов систем вентиляции Здания не предусматривается и выполняется Участником.

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указываемых объектов.

Застройщик:

Генеральный директор

_____ Д.В. Бильчак

Участник:

_____ / _____ /