

НЕ АКТУАЛЬНАЯ РЕДАКЦИЯ
ДОГОВОР № [Номер Договора]
участия в долевом строительстве

г. Тольятти

[Дата Договора]

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Базис» (ООО «СЗ «Базис»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Сенченко Дарьи Евгеньевны, действующей на основании доверенности 63 АА №6724009 от 08.07.2021г., удостоверенной нотариусом города Тольятти Самарской области Сотониной Натальей Михайловной, зарегистрировано в реестре: №63/135-н/63-2021-3-1360, с одной стороны, и

[Покупатели ВЗаголовке], именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

Для целей настоящего договора используются следующие основные понятия:

- «Договор» - настоящий договор участия в долевом строительстве;
- «Многokвартирный дом» - Жилой дом поз. Л 3.2 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улица 40 лет Победы;
- «Объект долевого строительства» - жилое помещение (квартира) № [Номер Квартиры] (строительный), а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав Многоквартирного дома;
- «общая приведённая площадь квартиры» - сумма общей площади жилого помещения (квартиры), и площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0;
- «общая площадь квартиры» - сумма площадей помещений квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;
- «жилая площадь квартиры» - сумма площадей жилых комнат квартиры;
- «уполномоченный банк» - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации;
- «эскроу-агент» - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором (депонированная сумма) на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации: этаж [Этаж], общая приведённая площадь квартиры с учетом балконов (с коэффициентом 0,3) и лоджий (с коэффициентом 0,5) [ПриведеннаяПлощадьПроект] кв.м.; общая площадь квартиры [ОбщаяПлощадьПроект] кв.м.; жилая площадь квартиры [ЖилаяПлощадьПроект] кв.м., количество комнат [КоличествоКомнат], площадь комнат [ПлощадьКомнаты1Проект] кв.м, [ПлощадьКомнаты2Проект] кв.м, [ПлощадьКомнаты3Проект] кв.м, количество помещений вспомогательного назначения (коридор, кухня и т.п.) [КоличествоКоридорПроект] коридор, [КоличествоКухняПроект] кухня-ниша (столовая), [КоличествоСанузелПроект] санузел, кладовая - [КоличествоКладовойПроект], гардероб – [КоличествоГардеробнойПроект], площадь помещений вспомогательного назначения (коридор, кухня и т.п.) коридор [ПлощадьКоридора1Проект] кв.м., коридор [ПлощадьКоридора2Проект] кв.м., кухня-ниша (столовая) [ПлощадьКухниПроект] кв.м., санузел [ПлощадьСанузла1Проект] кв.м., санузел (ванная) [ПлощадьСанузла2Проект] кв.м., кладовая [ПлощадьКладовой1Проект] кв.м и [ПлощадьКладовой2Проект] кв.м, гардероб [ПлощадьГардеробнойПроект] кв.м., количество и площадь балконов, лоджий, веранд, терасс: [НаличиеБалконаИлиЛоджии]

Характер отделки Объекта долевого строительства определяется согласно проектной документации и отражается в ведомости отделки Объекта (Приложение №1 к Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной декларации:

Вид	многоквартирный
Назначение	жилой
Этажность	7 этажей
Количество этажей	7 этажей
Общая площадь	15609,3 кв.м.
Материал наружных стен	каменная кладка с негорючим утеплителем и навесным вентилируемым фасадом
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	«В» - высокий
Класс сейсмостойкости	не устанавливается
Верхний технический этаж	не предусмотрен

Схема расположения Объекта указана в Приложении № 2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2.1. Стороны установили, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства (в том числе приведённая площадь квартиры, общая площадь квартиры, жилая площадь квартиры) определяется на дату получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с техническим планом Многоквартирного дома.

1.3. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 30 июня 2025 года.**

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства при условии получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.5. Застройщик гарантирует отсутствие каких-либо обременений правами третьих лиц в отношении Объекта долевого строительства на дату заключения Договора, кроме обременений, предусмотренных настоящим Договором.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

2.1. Правовыми основаниями к заключению настоящего Договора являются:

- Договор аренды земельного участка № 4149 от 29 марта 2021г., заключенный с Администрацией городского округа Тольятти, зарегистрирован в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 27

июля 2021г. номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2021-2, Дополнительное соглашение от 08 сентября 2021г. к договору аренды земельного участка № 4149 от 29 марта 2021г. зарегистрировано в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 04.10.2021г. номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2021-3, Дополнительное соглашение от 30.03.2022 г. к договору аренды земельного участка № 4149 от 29 марта 2021г. зарегистрировано в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 19.04.2022 номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2022-4, Договор передачи (уступки) прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка (перенайм) №ЛД-295/22-Б-113/22-ЛЗ.2 от 24 января 2023г г. зарегистрирован в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 27 июля 2021г. номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2021-2.

Земельный участок (объект договора аренды земельного участка №4149 от 29 марта 2021г.) кадастровый номер 63:09:0101183:11511. Местоположение земельного участка: Самарская область, г.Тольятти, р-н Автозаводский, улица 40 лет Победы. Общая площадь – 17771 кв.м., назначение: для строительства объекта " Жилой дом поз. Л 3.2 с инженерно-техническим обеспечением в составе 3 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения ";

- разрешение на строительство №63-09-160-2022 от 29.11.2022 года выдано Министерством строительства Самарской области.

- проектная декларация размещена на сайте www.наш.дом.рф.

2.2. Право аренды земельного участка кадастровый номер 63:09:0101183:11511 общей площадью 17771 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, улица 40 лет Победы, который принадлежит ООО «СЗ «БАЗИС» на основании Договора аренды земельного участка № 4149 от 29 марта 2021г., заключенный с Администрацией городского округа Тольятти, зарегистрирован в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 27 июля 2021г. номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2021-2, Дополнительного соглашения от 08 сентября 2021г. к договору аренды земельного участка № 4149 от 29 марта 2021г. зарегистрировано в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 04.10.2021г. номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2021-3, Дополнительного соглашения от 30.03.2022 г. к договору аренды земельного участка № 4149 от 29 марта 2021г. зарегистрировано в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 19.04.2022 номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2022-4, Договора передачи (уступки) прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка (перенайм) №ЛД-295/22-Б-113/22-ЛЗ.2 от 24 января 2023г г. зарегистрирован в управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Самарской области 27 июля 2021г. номер регистрации 63:09:0101183:11511-63/456/2021-2, будет находиться в залоге у ПАО «Сбербанк России» в качестве исполнения обязательств Застройщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии после заключения соответствующего кредитного договора и договора залога (ипотеки).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, рассчитывается как произведение общей приведённой площади квартиры (п.1.2. Договора) и цены единицы общей приведенной площади квартиры (стоимость одного квадратного метра указанной площади) – [ЦенаДоли] рублей.

3.2. На дату подписания Договора цена Договора составляет [СтоимостьДоли] рублей ([СтоимостьДолиПрописью]). НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22 – 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.3. После установления окончательных характеристик Объекта долевого строительства (п.1.2.1. Договора) на основании данных технического плана Многоквартирного дома рассчитывается окончательная цена Договора в соответствии с окончательной общей приведённой площадью квартиры. При этом стоимость цены единицы общей приведенной площади квартиры (одного квадратного метра), указанная в п.3.1. Договора не изменяется.

3.4. Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию производит расчёт окончательной цены договора и направляет Участнику долевого строительства уведомление о результатах такого расчёта с указанием суммы доплаты или переплаты. Уведомление может быть направлено Участнику долевого строительства на адрес электронной почты указанный в настоящем Договоре.

3.5. Если по результатам расчёта окончательная цена Договора больше цены Договора, указанной в п.3.2. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику образовавшуюся разницу в срок не более 10 (Десяти) календарных дней с момента направления уведомления, указанного в п.3.4. Договора.

3.6. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора, осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере [СтоимостьСобственныхСредств] ([СтоимостьСобственныхСредствПрописью]) рублей и за счет кредитных средств в размере [СуммаКредита] рублей ([СуммаКредитаПрописью]) рублей, предоставляемых Кредитором, согласно Кредитному договору № _____ от _____ года, заключенному между Участником долевого строительства (или указывается *Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности*) и Кредитором (далее – Кредитный договор).

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере в соответствии с п. 3.2 Договора, с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства (Депонента) в уполномоченном банке (эскроу-агент), в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора.

3.7. Оплата цены Договора, указанной в п.3.2. Договора производится Участником долевого строительства после регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств в размере Депонируемой суммы на специальный эскроу-счет, открываемый в банке ПАО Сбербанк (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.

Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: [ПокупателиПодписьБольшая]

Бенефициар: ООО «СЗ «БАЗИС» (ИНН 6321342656)

Депонируемая сумма: [СтоимостьДоли] рублей ([СтоимостьДолиПрописью]).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном пунктом 3.6 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.8. Срок условного депонирования денежных средств, не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

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

3.10. Дата последнего платежа по договору участия в долевом строительстве в любом случае должна быть не позднее планируемой даты ввода Объекта в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации (если в Проектной декларации указывается месяц или квартал ввода в эксплуатацию, то дата последнего платежа должны быть не позднее 1 рабочего дня начала месяца/квартал планового ввода Объекта в эксплуатацию).

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

3.12. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения настоящего договора.

3.13. В случае, если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агент), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.14. Исполнение Застройщиком обязательства передать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства является встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с условиями Договора (ст.328 ГК РФ).

3.15. Расходы по оформлению доверенности, государственной регистрации Договора, изменений к нему, не входят в цену Договора и подлежат оплате в порядке, установленном Налоговым Кодексом РФ.

3.16. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. С момента государственной регистрации залога (ипотеки) прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. На основании ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки завершённым строительством Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Кредитора. Залогодержателем завершённого строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в случае, если они подлежат отражению в проектной декларации, в сроки, установленные действующим законодательством;

4.1.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п.6.ч.1.ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в сроки, установленные действующим законодательством;

4.1.3. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, обязательными требованиями технических регламентов в установленные Договором сроки;

4.1.4. Контролировать ход работ по строительству;

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.6. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, предусмотренного п.1.4. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление может быть направлено Участнику долевого строительства на адрес электронной почты указанный в настоящем Договоре.

При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства определяется в сообщении о завершении строительства (создания) Многоквартирного и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до срока передачи, указанного Застройщиком в сообщении о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а в части не урегулированной Договором - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.8. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и Договором вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

4.1.9. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках Проекта.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.3.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома.

4.3.3. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.3.4. Предпринимать действия, необходимые для предоставления права ограниченного пользования земельным участком, на котором расположен Многоквартирный дом для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов инженерно-технического обеспечения, право собственности на которые принадлежит энергоснабжающим и (или) эксплуатационным и иным организациям или подлежит передаче указанным организациям в силу договоров, заключенных с Застройщиком.

4.3.5. Осуществлять обработку и предоставление персональных данных Участника долевого строительства для целей надлежащего исполнения условий настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства обязан:

4.4.1. В порядке, сроки и в размере, указанные в разделе 3 Договора, уплатить денежные средства.

4.4.2. Нести затраты по содержанию и риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента его передачи, в том числе в случаях составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.6.ст.8. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.4.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.5. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора либо расторгнуть договор в судебном порядке.

4.6.2. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требовать возврата уплаченных согласно раздела 3 настоящего договора денежных средств.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, указанный в п.1.4. Договора при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

5.3. Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление может быть направлено Участнику долевого строительства на адрес электронной почты указанный в настоящем Договоре.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию по акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о досрочном завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении Застройщиком срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства несет бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей) и риск случайной гибели, независимо от даты регистрации права собственности на Объект.

5.6. За исключениями и при условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.5.2 Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели, а также бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, положениям технических регламентов, обязательных к применению, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.2.1. Недостатки устраняются в срок не более 45 дней с даты составления Акта осмотра.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

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

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.7. Участник долевого строительства согласен на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию строящегося многоквартирного дома в состав которого входит объект долевого строительства, за исключением существенного изменения проектной документации в соответствии с пунктом 2 части 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

6.8. Участник долевого строительства согласен на изменение Застройщиком состава общего имущества, изменение входящих в него перечня помещений общего пользования, их назначения и площади.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ. НАСЛЕДОВАНИЕ.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

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

Уступка Участником долевого строительства прав требований к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

8.4. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

8.6. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны могут расторгнуть Договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

9.2. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика), открытый у Кредитора, по следующим реквизитам № _____, Филиал № _____ Банка ВТБ (ПАО) в г. _____, к/с _____ БИК _____. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. По итогам завершения строительства при формировании конечного финансового результата определяется прибыль Застройщика в виде экономии средств на финансирование капитального строительства многоквартирного дома. Сумма прибыли, за вычетом убытков, понесенных в связи с осуществлением капитального строительства, остаётся в распоряжении Застройщика.

10.2. В вопросах, не урегулированных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях почтовых и платежных реквизитов в течение 3 (трёх) дней со дня изменения соответствующих сведений.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон, подлежат государственной регистрации и считаются заключёнными с момента такой регистрации.

10.5. Любые уведомления (сообщения), связанные с исполнением Договора, должны быть выполнены в письменной форме, подписаны уполномоченным лицом и подлежат направлению способом, позволяющим доказать получение такого уведомления (сообщения) принимающей Стороной.

Уведомления могут быть направлены Участнику долевого строительства на адрес электронной почты указанный в настоящем Договоре. Днём уведомления Застройщиком Участника долевого строительства считается пятый день, с даты отправки Застройщиком указанного сообщения.

10.6. Настоящий договор составлен в 3 (трёх) экземплярах - по одному для каждой из Сторон, один - уполномоченному банку (эскроу-агенту).

Приложения:

Приложение № 1 - Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - Схема расположения Объекта долевого строительства.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СЗ «Базис»

445042, Самарская обл, Тольятти г, б-р Луначарского, дом 9"А", кв. 26

Тел. 8 9278934735, 634735@mail.ru ИНН 6321342656, КПП 632101001 ОГРН 1146320005677,

ОКПО 21296826 ОКАТО 36740000, ОКВЭД 70.12 р/с 40702810854400078061

Банк ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"

к/с 30101810200000000607, БИК 043601607

По доверенности _____ Д.Е. Сенченко

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Ведомость отделки Объекта долевого строительства (ЖИЛЫЕ объект Л3.2 Базис).

№ п/п	Наименование помещений и устанавливаемого оборудования	Соответствие вида отделки нижеприведенным характеристикам
I	Потолки:	
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые	Без отделки
II	Полы:	
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые	Без отделки. Поверхность «стяжка»
III	Стены:	
	Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые	Поверхности без штукатурки
IV	Оборудование	
1	Ванны, умывальники в санузлах, умывальники на кухнях, унитазы, мойки в кухнях, электроплиты	Не устанавливаются
2	Приборы отопления	Устанавливаются
3	Сантехническая разводка	Не выполняется
4	Полотенцесушители	Не устанавливаются
V	Остекление:	
1	Окна	Рамы с двухкамерным стеклопакетом.
2	Лоджии, балконы (при наличии в проекте)	Одинарное остекление (при наличии в проекте)
VI	Двери:	
1	Входные двери квартир	Устанавливаются (тип ДГ по ГОСТ)
2	Внутриквартирные двери	Не устанавливаются.
VII	Электрооборудование:	
	Электрическая разводка	Не выполняется.
VIII	Приборы учета:	
1	Приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды	Устанавливаются
2	Приборы учета тепловой энергии	Устанавливается распределитель тепловой
IX	Домофоны:	
1	Домофоны	Устанавливаются на входных дверях подъездов с выводом на переговорное устройство в каждой квартире

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

[ПокупателиПодписьМалая]

Застройщик

ООО «СЗ «БАЗИС» по доверенности

_____ Д.Е. Сенченко

Схема расположения Объекта долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Участник долевого строительства:

Застройщик
ООО «СЗ «БАЗИС» по доверенности

[ПокупателиПодписьМалая]

_____ Д.Е. Сенченко