# ДОГОВОР

**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_/\_\_/\_\_/З34**

**г. Хабаровск «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БЕРИНГ»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Пак Артёма Печирьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и,

**Гражданин(ка) РФ** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** дата рождения: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,паспорт серии \_\_ \_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_-\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# Предмет договора.

* 1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц, на земельном участке площадью 2910 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040829:189, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), построить «Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями на первом этаже и подземной автостоянкой в Железнодорожном районе г. Хабаровска по ул. Заозёрная, 34», расположенный по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Железнодорожный район г. Хабаровск, ул. Заозёрная, 32, ул. Заозёрная, земельный участок 34, ул. Соревнования, земельный участок 17 (**далее – «МКД»**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого МКД передать Участнику долевого строительства **в собственность,** указанное в п. 1.2. Договора недвижимое имущество как Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Указанный выше земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об открытии не возобновляемой кредитной линии от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года, заключенному с ПАО «Сбербанк России»; дата полного погашения кредита: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года.

* 1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с проектной документацией является жилое помещение, доля в общем имуществе в МКД, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод МКД.

Основные характеристики жилого помещения (объекта долевого строительства) в соответствии с проектной документацией:

**\_-** комнатная квартира **№ \_\_\_,** площадью по проекту:

* площадь квартиры \_\_\_**м²**;
* площадь балкона \_\_\_ **м²**,
* площадь балкона с учетом понижающего коэффициента 0,3 – \_\_\_ **м²**,
* площадь частей жилого помещения:
* площадь комнаты \_\_\_ **м²**,
* площадь комнаты \_\_\_ **м²**,
* площадь комнаты \_\_\_ **м²**,
* площадь кухни \_\_\_ **м²**,
* площадь сан.узла 1 \_\_\_**м²**,
* площадь сан.узла 2\_\_\_ **м²**,
* площадь коридора \_\_\_ **м²**,
* общая площадь квартиры с учетом балкона с понижающим коэффициентом 0,3 составляет \_\_\_ **м²**, расположенная в 1 подъезде, на \_\_ этаже 11-ти (из них 1 подземный и 10 надземных, включая технический этаж) этажного МКД, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

План Помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (при их наличии), и местоположение жилого помещения на этаже МКД содержатся в Приложении

№ 1 к Договору.

Приложением № 1 к настоящему Договору являются экспликации объекта долевого строительства – квартиры

**№ \_\_**, расположенной на \_ этаже МКД. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной согласно проектной документации МКД по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и состоит из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования.

Общая и жилая проектные площади, и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее по тексту - «органы БТИ») технического паспорта на МКД.

Площадь Объекта долевого строительства является проектной (ориентировочной) и может измениться на момент окончания строительства как в большую, так и в меньшую сторону.

Стороны допускают, что площадь отдельных помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 2.3.7. настоящего Договора.

Основные характеристики МКД приведены в Приложении №3 к Договору.

* 1. Застройщик осуществляет строительство многоквартирного дома на основании документов:

а) устава Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БЕРИНГ» утверждённый 06.07.2022 г. Протоколом № 1, зарегистрированный 11.07.2022 года ИФНС России по Железнодорожному району г. Хабаровска;

б) свидетельства о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, поставлено на учет 11.07.2022 года в Инспекции Федеральной налоговой службы по Железнодорожному району г. Хабаровска ИНН 2724249927, КПП 272401001;

в) разрешения на строительство № 27-23-11-2023 от «10» марта 2023 года, выданного Администрацией города

Хабаровска, в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования;

г) права собственности Застройщика на указанный выше земельный участок, которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.08.2022 года, номер государственной регистрации № 27:23:0040829:189-27/020/2022-1;

д) проектной декларации, опубликованной Застройщиком на сайте [**www.наш.дом.рф**](http://www.наш.дом.рф/)**.**

* 1. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком МКД, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и в ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.4.1. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 27:23:0040829:189,

- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома),

-на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 27:23:0040829:189,

- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,

-на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером: 27:23:0040829:189 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком.

* 1. Характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства определены Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.
  2. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию: «10» марта 2026 года.
  3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 120 дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Объект долевого строительства может быть передан Участнику долевого строительства Застройщиком досрочно, при этом Застройщик обязуется не позднее, чем за 14 рабочих дней до предполагаемой даты, письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

* 1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приемки-передачи несет Застройщик.
  2. Застройщик гарантирует отсутствие обременения Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора участия в долевом строительстве какими-либо правами третьих лиц.
  3. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

1.11. В соответствии со ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства в обеспечение обязательств, принятых Участником долевого строительства по Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона, с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Кредитор – залогодержателем Объект долевого строительства.

По соглашению сторон настоящего договора залог в пользу Застройщика в связи с неполным расчетом по предстоящей сделке не возникает. Перепланировка Объекта долевого строительства, влекущая ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае ее реализации, последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, не допускаются без письменного согласия Кредитора.

Права требования участника долевого строительства находятся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. С момента залога прав по настоящему Договору Кредитору, Участник вправе уступать права по нему только с предварительного согласия Кредитора.

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

1.12. В соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки. При передаче на государственную регистрацию настоящего договора по письменному заявлению Участника долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки) в пользу Кредитора, возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на недвижимое имущество, право получения которой было оплачено за счет кредита (заемных средств) Кредитора.

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

# Права и обязанности сторон.

* 1. **Застройщик обязуется**:
     1. Соблюдать требования градостроительных регламентов.
     2. Использовать земельный участок, предоставленный для строительства, в соответствии с целью предоставления - для осуществления строительства МКД в соответствии с проектной документацией.
     3. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства МКД в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод МКД в эксплуатацию.
     4. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.
     5. После получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный **п. 1.7** договора, по акту приемки-передачи.
     6. Представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
     7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования по целевому назначению.
     8. Уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в Договор, в том числе о его расторжении в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.
  2. **Участник долевого строительства обязуется:**
     1. Уплатить Застройщику денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.
     2. В срок, установленный договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.
     3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или МКД, немедленно заявить об этом Застройщику.
     4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, в срок не более десяти рабочих дней с даты подписания с Застройщиком акта приемки-передачи. Одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в МКД.
     5. С момента подписания акта приемки-передачи нести расходы на содержание и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, а также оплачивать коммунальные услуги.
     6. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.
     7. До момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение, снос межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов, замена установленных пластиковых окон и т.д.) В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим - риск производства указанных работ, все согласования по их проведению, а также регистрации в соответствующих органах в полном объеме возлагается на Участника долевого строительства.
     8. Основанием для производства отделочных работ до регистрации Участником долевого строительства права собственности на недвижимое имущество является подписанный Сторонами акт приема-передачи.
     9. Участник обязан нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрации права собственности на недвижимое имущество, получаемое после строительства, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.
     10. Участник долевого строительства обязан после подписания настоящего договора, обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора и регистрации залога имущественных прав (прав требования) по Договору участия в долевом строительстве и залога (ипотеки) кредитуемого Объекта недвижимости в силу закона в пользу АО Газпромбанк в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.
     11. Уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в том числе о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения расторжения Договора с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: 690091, Россия, г. Владивосток, ул. Уборевича, д. 5а, а также дублирования уведомления посредством электронной почты: mailbox@gazprombank.ru.

# Застройщик вправе:

* + 1. Оказывать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после его передачи Участнику долевого строительства.
    2. В отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае его неприемки или немотивированном отказе от приемки, а так же в случае неявки для подписания акта приема-передачи или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с даты, указанной в уведомлении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить акт приемки-передачи в одностороннем порядке, при этом риск случайной гибели объекта недвижимости, а так же бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства. В этом случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику долевого строительства с даты подписания Застройщиком одностороннего акта.

Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта на срок, на который задержка в передаче произошла по вине (инициативе) Участника долевого строительства.

* + 1. Привлекать иных, третьих лиц в целях исполнения настоящего Договора.
    2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке внести изменения в характеристики помещения в случаях внесения изменений в проект, не требующих дополнительного проведения экспертизы, повлекших изменения расположения инженерных систем и сетей (вентиляционных шахт, систем отопления, водопровода, канализации и проч.), а также в связи с проведением технического учета (составления технических планов) помещений после завершения строительства зданий.
    3. Застройщик не несет ответственность за нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему договору в случае внесения изменений в нормативные акты, регламентирующие порядок и сроки оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства или нарушение сроков оформления, вызванные действиями исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления.
    4. До подписания Акта приема-передачи Участником долевого строительства, Застройщик несет расходы по охране и техническому обслуживанию мест общего пользования, а также по оплате коммунальных услуг.
    5. Самостоятельно вносить в Проект жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам. Уведомления о таких изменениях направляются Застройщиком Участнику только в тех случаях, если они касаются: изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 5 %, изменение назначения помещений, изменения количества помещений в составе Объекта долевого строительства, иные существенные изменения, установленные действующим законодательством и(или) установленные отдельным Соглашением сторон к настоящему Договору.
    6. В силу ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу МКД нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме (функциональные помещения, расположенные в цокольных, подвальных и чердачных этажах). Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.
    7. Объект долевого строительства передается в состоянии после строительных работ, в связи с чем, Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

# Участник долевого строительства вправе:

* + 1. Обратиться в органы БТИ для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.
    2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, только в порядке и по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости».
  1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приемки- передачи.
  2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами акта приемки-передачи.
  3. В связи с проектировочными особенностями МКД, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений), такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений МКД, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

# Цена договора.

* 1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства.
  2. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения (объекта долевого строительства) и общей приведенной площади такого жилого помещения.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

* 1. На момент подписания настоящего Договора цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.**
  2. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства на момент подписания Договора, составляет –  **\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек**,
  + площадь балкона/лоджии/террасы при осуществлении расчетов учитывается с коэффициентом 0,3/0,5/0,3.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в 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 г. « №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)

Местонахождение: г. Москва; Адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19

Почтовый адрес: 680020, г. Хабаровск, ул. Гамарника, 12

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537

Для перечислений в российских рублях: Корреспондентский счет № 30101810600000000608, открыт в Отделении по Хабаровскому краю Дальневосточного ГУ ЦБ РФ БИК 040813608

Телефон 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских,

адрес электронной почты Банка: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru);

- ФИО Депонента **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «БЕРИНГ»;**

- размер Депонируемой суммы **\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек**;

- срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: **до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. в порядке**,

предусмотренном подпунктом 3.5.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

- Срок условного депонирования денежных средств: до «01» сентября 2026 г., т.е. не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию МКД (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 1 квартал 2026 года).

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек**:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ об открытии не возобновляемой кредитной линии от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. \_\_\_ Договора до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на расчётный счёт Застройщика (Бенефициара) № 40702810270000029949, открытый в Дальневосточный банк ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск к/с 30101810600000000608 БИК 040813608, на который должна быть перечислена депонированная сумма.

3.5.1. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета открытого в ПАО Сбербанк России после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Платеж в размере: **\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек** – вносится за счёт собственных средств Участника долевого строительства в качестве первоначального взноса на специальный эскроу-счет в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Росреестра по Хабаровскому краю.

Платеж в размере: **\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек** – кредитные средства, предоставленные Участнику долевого строительства Филиалом «Газпромбанк» Акционерным Обществом «Дальневосточным», по Кредитному договору **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_1 от \_\_.\_\_.202\_** **г.**, заключенному в г. Хабаровске между Участником долевого строительства и «Газпромбанк» (Акционерное общество), г. Москва, ул. Наметкина, д. 16. корп. 1 (Ф-л Банка ГПБ (АО) «Дальневосточный», адрес местонахождения: 690091, Россия, г. Владивосток, ул. Уборевича, д. 5а, к/с: 30101810105070000886 в Дальневосточном управлении Центрального банка Российской Федерации БИК: 040507886 ИНН: 7744001497, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 354 от 29.12.2014 г., (далее по тексту – Кредитор) путем перечисления на специальный эскроу счет на цели оплаты строительства квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения кредитных средств и не позднее 20 (двадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Росреестра по Хабаровскому краю, покупатель оплачивает посредством безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива:

- Плательщиком и Получателем по аккредитиву является: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО;**

* Банком-эмитентом выступает Банк ГПБ (АО) «Дальневосточный»;
* Исполняющим банком выступает Банк ГПБ (АО) «Дальневосточный»;
* В соответствии с п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект в обеспечение исполнения Участником долевого строительства его обязательств по Ипотечному договору Объект находится в залоге (в ипотеке) в силу закона у Банк ГПБ (АО) «Дальневосточный» с момента государственной регистрации такой ипотеки до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства его обязательств по Ипотечному договору. Банком, обслуживающим получателя средств, выступает Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

• Срок действия Аккредитива: 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия;

- вид Аккредитива – покрытый (депонированный), безотзывный;

- дополнительные условия-частичная оплата запрещена

- в течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;

• Затраты Банка-эмитента, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка-эмитента;

ЗАСТРОЙЩИК извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) Банком ГПБ (АО) представителю ЗАСТРОЙЩИКА, уполномоченному в соответствии с доверенностью; информационно – по электронной почте по адресу: (эл. Адрес застройщика [120@558888.ru](mailto:120@558888.ru), не позднее даты, следующей за датой открытия аккредитива.

Способ исполнения аккредитива:

- путем совершения платежа на Счет эскроу при условии предоставления Участником долевого строительства в банк-эмитент подлинника или нотариально удостоверенной копии настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию и имеющего отметку (штамп) регистрационной надписи о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору в пользу Кредитора, либо при условии предоставления Участником долевого строительства в банк-эмитент подлинника или нотариально удостоверенной копии настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, но не имеющего отметку (штамп) регистрационной надписи о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему договору в пользу Кредитора.

- Документа, подтверждающего оплату собственных средств в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек,**

- Представление документов по аккредитиву (скан-образа оригинала Договора) посредством электронных каналов осуществляется путем направления Застройщиком с адреса электронной почты [120@558888.ru](mailto:120@558888.ru) на адрес электронной почты Банка ГПБ (АО) **AKKREDITIV\_OARK@gazprombank.ru.**

Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

В случае прекращения действия настоящего договора по любому основанию денежные средства, направленные на оплату Цены договора в соответствии с настоящей частью, подлежат возвращению Участнику долевого строительства путем их перечисления на его банковский счет **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** открытый ему в Банк ГПБ (АО) «Дальневосточный».

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

* 1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определенный в пункте 3.5.1. настоящего договора, а также стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, являются фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком настоящего договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, могут быть изменены в случаях, предусмотренных пунктом 3.8. настоящего договора.
  2. В платежных документах в качестве основания платежа указывается: **«оплата стоимости Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № \_\_/\_/\_\_/З34 от \_\_.\_\_.202\_ года.**

Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после полной выплаты Застройщику денежных средств, предусмотренных Договором в срок, указанный в п.3.5.1. Договора.

* 1. Если фактическая Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, не более чем на 5 % включительно (как в большую, так и в меньшую сторону с учетом округления получившихся значений по математическим правилам до 0,01 м2), то изменение Цены договора не осуществляется.

Если фактическая Общая приведенная площадь объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 5 % включительно (как в большую, так и в меньшую сторону с учетом округления получившихся значений по математическим правилам до 0,01 м2), то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства МКД. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в Акте о взаиморасчетах.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора).

* 1. Денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по настоящему Договору, и оставшиеся у Застройщика после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, являются дополнительным вознаграждением Застройщика и остаются в его распоряжении.
  2. В Цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника долевого строительства на квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на квартиру, в случае их привлечения Участником.

# Гарантии качества.

* 1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливается 1 (один) год. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства составляет три года с даты подписания первого передаточного акта, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантированный срок службы оконных и балконных блоков составляет 1 (один) год с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условии соблюдения потребителем правил эксплуатации, а также области применения, установленной в нормативной и проектной документации.

* 1. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к существенному ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства  вправе  предъявить Застройщику исключительно требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока, в том числе, с учетом даты начала течения гарантийного срока, установленной в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства.

 Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подпунктами 2,3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

* 1. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в размере, установленном законом.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора, до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

* 1. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
  2. Участник долевого строительства осведомлен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:
     + нормального износа и естественного ухудшения такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, связанное, в том числе со сроком его эксплуатации, усадкой жилого дома;
     + нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации недвижимого имущества или входящих в его состав элементов отделки, либо вследствие ненадлежащего ремонта недвижимого имущества, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
     + нормального износа систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
     + если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
     + ненадлежащей эксплуатации объекта долевого строительства, общего имущества многоквартирного дома;
     + нарушения правил установки и эксплуатации электробытовых приборов и сантехнического оборудования;
     + замены, ремонта, повреждения Участником долевого строительства и/или третьими лицами изделий и оборудования конструкций квартиры, которые были установлены Застройщиком и приняты Участником долевого строительства по акту приема-передачи;
     + застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами;
     + аварии систем отопления, водопровода, канализации и внутренних водостоков, произошедших по вине Участника долевого строительства и/или третьих лиц, а также на случаи использования квартиры не по назначению.

Такие дефекты не являются строительными недостатками и претензии по ним не могут быть предъявлены Застройщику.

* 1. Застройщик не несет ответственность за нарушения правил технической эксплуатации жилого дома в гарантийный срок.

# Передача объекта долевого строительства.

* 1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приемки-передачи.
  2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.
  3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию МЖД, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.
  4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства МЖД и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в указанный в сообщении срок.
  5. Участник долевого строительства до подписания акта приемки-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания акта приемки-передачи до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

5.5.1. В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого участия, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого участия (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более шести месяцев.

В случае, если Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Участник долевого строительства имеет право потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами.

* 1. С даты подписания акта приёмки-передачи, обязательства по содержанию Объекта долевого строительства, включая оплату коммунальных услуг, а также обязательства по управлению общим имуществом многоквартирного дома, возлагаются на Участника долевого строительства.
  2. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приемки-передачи, передача Объекта долевого строительства будет осуществлена Застройщиком в порядке, установленном ст. 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ.
  3. Подписание соглашения о фактическом исполнении Договора считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, вытекающих из настоящего Договора.
  4. Помещение передается Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Помещения до полной готовности: установки горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки помещения и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации, строительным нормам и правилам под определение «отделочные работы»,

«отделочные материалы») и т.д.

# Односторонний отказ от исполнения договора.

* 1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора либо потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае:
     + неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
     + прекращения или приостановления строительства МКД, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
     + существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;
     + изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав МКД;
     + отступления Застройщиком от условий договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
     + существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.
  2. В случае расторжения договора по инициативе Участника долевого строительства, денежные средства, уплаченные им в счет договора участия в долевом строительстве, подлежат возврату Участнику в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
  3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению в установленном Договором порядке денежных средств Застройщику, а также в случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приемки-передачи на срок более двух календарных месяцев.
  4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО** № счета\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ открытого у Кредитора. 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.

# Уступка прав требований по договору.

* 1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора.

При неполной оплате цены договора уступка Участником долевого прав требований по договору производится одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

* 1. Уступка Участником долевого строительства прав требований неустойки, пеней, штрафов, вытекающих их Договора иному лицу, **допускается после получения письменного согласия Застройщика**.
  2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

* 1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приемки-передачи, при условии получения предварительного письменного согласия Банка.

# Ответственность сторон.

* 1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
  2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
  3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трех сотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.
  4. Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и уплачиваются в день подписания акта приема-передачи недвижимого имущества.
  5. Уплата неустойки не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

# Обеспечение исполнения обязательств по договору.

* 1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации договора, у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге, представленный для строительства МКД, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся на данном объекте МКД.
  2. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.
  3. С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав МКД данных многоквартирного дома не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.
  4. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства так же обеспечивается следующим способом:

- эскроу-счет.

* 1. Стороны определили, что в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства удовлетворяет свои требования в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, за счет залогового имущества, служащего обеспечением обязательств Застройщика.
  2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
  3. С момента подписания Сторонами акта приемки-передачи право залога, возникшее на основании настоящего договора, прекращается.

# Освобождение от ответственности (форс-мажор).

* 1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).
  2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т. д.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего договора; забастовки, организованные в установленном порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
  3. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.
  4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

10.5. Надлежащим доказательством наличия указанных выше обстоятельств будут служить документы соответствующих организаций.

# Заключительные положения.

* 1. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
  2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента такой регистрации.
  3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат обязательной государственной регистрации.
  4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
  5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
  6. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
  7. Участник долевого строительства дает свое согласие на залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта.

Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое 10 согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на 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, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.8. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 7 (Семи) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.9 Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснен правовой статус Объекта долевого строительства, в т.ч. права и обязанности Участника долевого строительства в отношении Объекта долевого строительства, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие по Договору права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.10 Участник долевого строительства дает свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющей собой направление ему сообщений, в том числе СМС-сообщений, уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, и направляемых в рамках правоотношений по настоящему Договору, на указанные в разделе 12 настоящего Договора телефонные номера, адреса электронной почты.

# 12. Адреса и реквизиты сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "БЕРИНГ"**  Юридический адрес: 680022, Хабаровский край, г. Хабаровск, Беломорская ул, д. 23, помещ. I (27,28)  Фактический адрес: 680022, Хабаровский край, г Хабаровск, Беломорская ул, д. 23, помещ. I (27,28)  ИНН 2724249927 /КПП 272401001  ОГРН 1222700010521 от 11.07.2022 г.  ОКПО 58184097  р/сч № 40702810270000029949 в  Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  к/с 30101810600000000608  БИК 040813608  Тел.: 8 (4212) 75-75-10  сайт: www.наш.дом.рф  Почта: 120@558888.ru,  Instagram: ketom\_khv  Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Пак | **Участник долевого строительства:**  **ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Дата рождения: г.  Место рождения:  Паспорт серии: №  Выдан:  Дата выдачи: г.  Код подразделения: -  Зарегистрирован по адресу: Адрес для отправки корреспонденции: ИНН: СНИЛС:  Телефон сотовый:  Эл. почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_/\_/\_\_/З34 от \_\_.\_\_.202\_ года**

**План** **Объекта долевого строительства (квартиры) № \_\_\_\_,**

**расположенной на \_\_ этаже МКД по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Железнодорожный район г. Хабаровск, ул. Заозёрная, 32, ул. Заозёрная, земельный участок 34, ул. Соревнования, земельный участок 17**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "БЕРИНГ"**  Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Пак | **Участник долевого строительства:**  **ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_/\_/\_\_/З34 от \_\_.\_\_.202\_ года**

**Техническое состояние Объекта долевого строительства**

- блок оконный из ПВХ – профиль с двух камерными стеклопакетами, подоконник, откосы;

- блок балконный из ПВХ – профиля с двух камерными стеклопакетами;

- холодный витраж (остекленный балкон) – алюминиевый профиль;

- потолки монолитные железобетонные без отделки;

- полы с верхним слоем из цементно-песчаной стяжки (кроме ванной комнаты, туалета и балкона);

- межквартирные/межкомнатные стены из отсев-блока оштукатуренные песчано-цементным раствором (монолитных);

- монолитные стены без отделки;

- отвод от системы естественной вентиляции;

- вытяжные решётки отсутствуют, проектом не предусмотрены;

- электрический водонагреватель в количестве 1 шт., емкостью 100 литров, без подключения;

- щит распределительный с вводным автоматом в количестве 1 шт., без поквартирной разводки;

- радиаторы отопительные алюминиевые (секции радиаторов согласно проекту);

- горизонтальный лежак (отвод) системы холодного водоснабжения, оканчивающийся шаровым вентилем и вертикальный стояк системы канализации с отводом, оканчивающийся заглушкой (в санузле);

- счётчики холодного водоснабжения в количестве 1 шт. располагается в нише в местах общего пользования на этаже;

- счётчики электроэнергии (день/ночь) в количестве 1 шт. располагается в нише в местах общего пользования на этаже;

- счётчики отопления в количестве 1 шт. располагается в нише в местах общего пользования на этаже;

- входная дверь в количестве 1 шт.;

- извещатели пожарные автономные в каждой комнате, кроме ванной комнаты, туалета и кухни (согласно проекта).

- трубка домофонная в количестве 1шт., без подключения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "БЕРИНГ"**  Юридический адрес: 680022, Хабаровский край, г. Хабаровск, Беломорская ул, д. 23, помещ. I (27,28)  Фактический адрес: 680022, Хабаровский край, г Хабаровск, Беломорская ул, д. 23, помещ. I (27,28)  ИНН 2724249927 /КПП 272401001  ОГРН 1222700010521 от 11.07.2022 г.  ОКПО 58184097  р/сч № 40702810270000029949 в  Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  к/с 30101810600000000608  БИК 040813608  Тел.: 8 (4212) 75-75-10  сайт: www.наш.дом.рф  Почта: 120@558888.ru,  Instagram: ketom\_khv  Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Пак | **Участник долевого строительства:**  **ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Дата рождения: г.  Место рождения:  Паспорт серии: №  Выдан:  Дата выдачи: г.  Код подразделения: -  Зарегистрирован по адресу: Адрес для отправки корреспонденции: ИНН: СНИЛС:  Телефон сотовый:  Эл. почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |

# Приложение № 3 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № \_\_/\_/\_\_/З34 от \_\_.\_\_.202\_ года

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид** | Многоквартирный дом |
| **Назначение** | Жилое |
| **Этажность** | Максимальное количество этажей в объекте 11 этажей (из них 1 подземный и 10 надземных, включая технический этаж) |
| **Общая площадь (проектная),**  **кв. м.** | 5 153,69 |
| **Материал наружных стен и поэтажных перекрытий** | материал наружных стен и каркаса объекта:  каркас – монолитный железобетонный  наружные стены – трехслойные: монолитная железобетонная стена, утеплитель, облицовочный кирпич, гранитные камни |
| материал перекрытий - монолитные железобетонные |
| **Класс энергоэффективности** | В+ (высокий) |
| **Сейсмостойкость** | 6 баллов |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "БЕРИНГ"**  Юридический адрес: 680022, Хабаровский край, г. Хабаровск, Беломорская ул, д. 23, помещ. I (27,28)  Фактический адрес: 680022, Хабаровский край, г Хабаровск, Беломорская ул, д. 23, помещ. I (27,28)  ИНН 2724249927 /КПП 272401001  ОГРН 1222700010521 от 11.07.2022 г.  ОКПО 58184097  р/сч № 40702810270000029949 в  Дальневосточный банк ПАО Сбербанк  к/с 30101810600000000608  БИК 040813608  Тел.: 8 (4212) 75-75-10  сайт: www.наш.дом.рф  Почта: 120@558888.ru,  Instagram: ketom\_khv  Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.П. Пак | **Участник долевого строительства:**  **ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Дата рождения: г.  Место рождения:  Паспорт серии: №  Выдан:  Дата выдачи: г.  Код подразделения: -  Зарегистрирован по адресу: Адрес для отправки корреспонденции: ИНН: СНИЛС:  Телефон сотовый:  Эл. почта:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ФИО |