

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № 144

г. Белогорск
Амурская область

«23» ноября 2023 год

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройцентр» (ООО «СЗ «Стройцентр»), в лице генерального директора **Валяева Евгения Эрнестовича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации **Афанасьев Тарас Николаевич**, пол мужской, 13.06.1991 года рождения, место рождения: с. Каменный овраг Неверкинского р-на Пензенской обл., паспорт 56 11 № 001559 выдан 13.07.2011 года, Межрайонным ОУФМС России по Пензенской области в гор. Кузнецке, код подразделения 580-006, ИНН 582501986008, зарегистрирован по адресу: РФ, Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 216, в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** - хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** - физическое лицо, которые в соответствии с условиями Договора направляют денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у них права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком - многоквартирный жилой дом по ул. Железнодорожная в г. Белогорск Амурской области, имеющий следующие характеристики:

Вид Объекта	Многokвартирный жилой дом по ул. Железнодорожная в г. Белогорск Амурской области
Назначение объекта	жилое
Этажность	6
В том числе подземных этажей	1
Общая площадь (кв.м.)	5844,2
Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас и стены с применением несъемной опалубки из пенополистирола
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	6 баллов

Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.1.4. **Общее имущество многоквартирного дома** - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, технологическое, инженерное, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором

расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.1.5 **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Амурская область г. Белогорск, площадь 4938 кв.м., кадастровый номер: 28:02:000083:340, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: среднеэтажная жилая застройка.

1.1.6. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к нему лоджиями и/или балконами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.7. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон 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 РФ».

1.1.8. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 28-Ru28304000-740-2022 от 06.10.2022г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика: сз-стройцентр.рф в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.4. **Банк/Кредитор— ПАО «Сбербанк России»** (место нахождения: г. Москва ул. Вавилова 19, ОГРН 1027700132195 ИНН 7707083893, К/счет 30101810500000000653 в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030653, (лицензии Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. **Объект долевого строительства, передаваемый по Договору Застройщиком Участнику долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:**

1.	Проектный номер (на время строительства)	44
2.	Количество комнат	2
3.	Проектная Площадь (в том числе холодные помещения с коэффициентом 0,5)	63,8
4.	Этаж	5
5.	Секция	2
6.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки с установкой металлической входной двери, пластиковых оконных пакетов белого цвета, оконных откосов и подоконных плит из пластика или ГВЛ, с выполнением в помещениях выравнивающей стяжки по полу, в ванной комнате и туалете - выравнивающей стяжки и гидроизоляции пола, с установкой запорных устройств (шаровых кранов) на отводных трубах, входящих в помещение, с устройством скрытой электрической проводки по стенам и открытой проводки -по бетонному потолку, с установкой дымовых пожарных извещателей.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, объединение Земельного участка, указанного в п.1.1.5 Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав

Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, объединение Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.4. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, объединения Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства *наш.дом.рф*.

2.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.7. Настоящий договор заключен Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных и домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.8. В соответствии со статьей 4 ФЗ «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении некоторых законодательных актов российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ (далее -Закон) настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. **Цена Договора составляет 7 337 000(семь миллионов триста тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек, исходя из стоимости квадратного метра проектной общей площади Объекта долевого строительства в размере 115 000(сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек. НДС не облагается.**

Цена Договора включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству Объекта долевого строительства.

3.2. **Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в следующем порядке:**

3.2.1 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный Счет-эскроу № 40824810423278000711 (далее -Счет -эскроу), открываемый в Банке: ФИЛИАЛ № 2754 Банка ВТБ (ПАО), БИК: 040813713, корреспондентский счёт: 30101810708130000713, ИНН: 7702070139, КПП 272143002 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) 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: Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) (сокращенное наименование ПАО ВТБ Банк), место нахождения: г. Москва; адрес: 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 10/2, стр. 1; адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-24-24.

Депонент: *Афанасьев Тарас Николаевич*

Бенефициар: *ООО «СЗ «Стройцентр»*

Депонируемая сумма: *7 337 000(семь миллионов триста тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек.*

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих

документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);

- Настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

3.2.2. Порядок внесения Депонентом Депонируемой суммы на Счет эскроу:

3.2.2.1 Сумма в размере 1 474 737 (один миллион четыреста семьдесят четыре тысячи семьсот тридцать семь) рублей РФ 00 копеек подлежит перечислению в качестве первоначального взноса Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора на Номинальный счет, открытый в ООО «Домклик» в соответствии с п. 3.2.2.3 настоящего договора;

3.2.2.2. Сумма в размере 5 862 263 (пять миллионов восемьсот шестьдесят две тысячи двести шестьдесят три) рубля 00 копеек РФ подлежит перечислению за счет кредитных средств предоставляемых Кредитором, согласно Кредитному договору № 73 972366 от «29» ноября года, заключенному между Участником долевого строительства и Банком (далее - Кредитный договор)- ПАО Сбербанк, структурное подразделение ПАО Сбербанк № 8636/217, г. Белогорск, ул. Ленина, д. 55, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 08.08.2012 г. № 1481), именуемым в дальнейшем Банк. Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора;

3.2.2.3 Расчеты по настоящему договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского Банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств, указанных в п. 3.2.2.1-3.2.2.2. Договора на Счет -эскроу в счет оплаты Цены договора, указанной в п. 3.1 настоящего договора осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) дней с момента государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора долевого участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

3.2.3. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, 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.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования 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 залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

3.2.4. Внесенные Участником долевого строительства на Счет-эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком Банку (Эскроу-агенту) разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору.

3.3. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства.

3.3.1 В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации на 0,5 кв.м и более Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора.

3.3.2. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации более чем на 0,5 кв.м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора.

3.3.3. Во избежание сомнений, Стороны установили, что при увеличении или уменьшении общей площади Объекта долевого строительства на 0,5 кв.м. и более, доплата/возврат денежных средств производится за всю разницу между проектной и фактической площадью Объекта долевого строительства, то есть без вычета 0,5 кв.м., а при увеличении/уменьшении общей площади Объекта долевого строительства менее чем на 0,5 кв.м. цена договора не изменяется, доплата/ возврат денежных средств не производится.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.4. В случае существенного изменения общей площади Объекта долевого строительства (более чем на 5% от площади, указанной в п. 2.2 настоящего договора) Участник долевого строительства вправе требовать расторжения настоящего договора в судебном порядке.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию не позднее **4 квартала 2024 года**.

4.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, **не позднее 30.03.2025 года** по подписываемому Сторонами передаточному акту.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3 Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за **30 (тридцать)** календарных дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение будет направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в реквизитах настоящего договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. В течении 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком Акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления об устранении недостатков.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

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

4.6. 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, указанного в пункте 6.3 Договора.

4.7. Участника долевого строительства не вправе самостоятельно изменить планировку объекта долевого строительства, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.

4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 впоследствии ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.9. Участник долевого строительства вправе требовать передачи Объекта долевого строительства в сроки и порядке, установленные Договором участия в долевом строительстве и Федеральным законом № 214-ФЗ.

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, установленные разделом 3 настоящего договора, в том числе, в целях исполнения обязательств, установленных в пункте 3.2.2.1-3.2.2.2 настоящего договора Участник долевого строительства обязан:

а) совершить иные действия необходимые для своевременного зачисления суммы договора на Счет эскроу Депонента, указанный в п. 3.2. настоящего договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.9. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

5.1.10 С момента подписания акта приема передачи в порядке установленном разделом 4 Договора, к Участнику долевого строительства переходят бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возмещать Застройщику расходы на оплату

коммунальных услуг и содержание Объекта долевого строительства с момента его приемки по акту приема передачи от Застройщика до регистрации права собственности.

5.1.11. Нести расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации Объекта долевого строительства и государственной регистрации Объекта в собственность.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

5.3.4. Предоставлять Участнику долевого строительства по его письменному требованию информацию о ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.5. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

5.3.6. В случаях, указанных в п.5.3.5. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.7. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.8. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 4.4 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта (п. 5.4.2.) о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.3.1. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный в разделе 4 Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим 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 Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам,

требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их внесения, путем направления Кредитору соответствующего письма по электронной почте: info@vtb.ru.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

8.2.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

8.2.2. неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;

8.2.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

8.2.4. в иных установленных федеральным законом случаях.

8.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

8.3.1. прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

8.3.2. существенного изменения характеристик Объекта;

8.3.3. изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;

8.3.4. в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

8.4.1 при одновременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;

8.4.2. при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

8.4.3. в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.5. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства, оплаченных Застройщику по Договору за счет кредитных, собственных денежных средств в общем размере: **7 337 000(семь миллионов триста тридцать семь тысяч) рублей 00 копеек, осуществляется Застройщиком в безналичном порядке в сроки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на текущий счет Участника долевого строительства № 40 817 810 1 0300 5806446, открытый в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК.**

При открытии 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 Участником долевого строительства счет, и направить Банку уведомление о возврате денежных средств в течении 5 (Пять) рабочих дней с даты их перечисления, путём направления соответствующего письма по электронной почте: info@vtb.ru.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеперечисленных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

11. Заключительные положения.

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема передачи Объекта долевого строительства.

11.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами Акта приема

передачи Объекта долевого строительства.

11.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11.4. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

11.5. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон настоящего договора, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения Стороне или ее представителю.

Юридически значимые сообщения подлежат передаче путем вручения лично под расписку в получении, путем направления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении в адрес указанный в разделе 12 настоящего договора :

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ему вручено или Сторона не ознакомилась с ним.

11.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11.7 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.8. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением до судебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.10. Заключая настоящий договор, каждый Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- 1) Фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;
- 2) Данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;
- 3) Данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;
- 4) номер контактного телефона, электронной почты Участника долевого строительства;

Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, страховщику, с которым Застройщик заключил договор страхования. Способы обработки: автоматизированные и не автоматизированные.

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных по настоящему договору, 5 (Пять) лет с момента подписания настоящего договора Сторонами.

Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном Федеральным законом от 27 июля 2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.11. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие 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 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), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

11.12. Договор составлен в 3-х идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.13. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

11.14. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:
Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

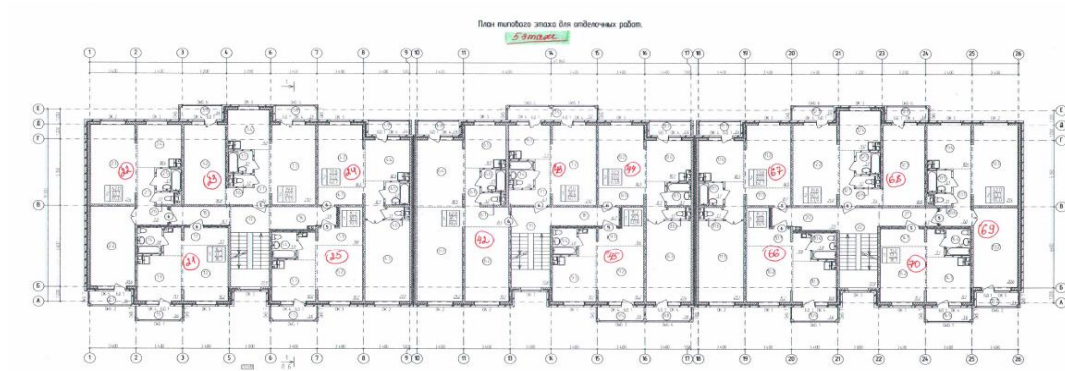
12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

<p>12.1 Застройщик: ООО «СЗ «Стройцентр» Юридический адрес: 675000, Амурская обл., Благовещенск г, Амурская ул., дом 17 Телефон: 8(4162)201-029,201-190 эл. почта: stroyzentr-10@yandex.ru; Платежные и банковские реквизиты и адрес банка: ИНН 2801098288 КПП 280101001 р/счет 4070281070301011233 в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 040813608, кор/счет 30101810600000000608 ОКПО: 70694406 Генеральный директор</p> <p>_____ / Е. Э. Валяев/</p>	<p>12.2 Участник долевого строительства: <i>Афанасьев Тарас Николаевич, пол мужской, 13.06.1991 года рождения, место рождения: с. Каменный овраг Неверкинского р-на Пензенской обл., паспорт 56 11 № 001559 выдан 13.07.2011 года, Межрайонным ОУФМС России по Пензенской области в гор. Кузнецке, код подразделения 580-006, ИНН 582501986008, зарегистрирован по адресу: РФ, Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 216</i> e-mail: kamenyu_ovrag58@mail.ru тел.: +7 924 842-63-67 Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору: РФ, Амурская область, г. Белогорск, пер. Томский, д. 14, кв. 41</p> <p>_____ / _____ /</p>
---	---

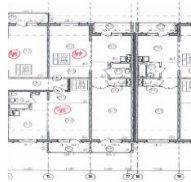
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

Наименование Объекта: Многоквартирный жилой дом по ул. Железнодорожная в г. Белогорск Амурской области.

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА



ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



<p>Застройщик: ООО «СЗ «Стройцентр» Юридический адрес: 675000, Амурская обл., Благовещенск г, Амурская ул., дом 17 Телефон: 8(4162)201-029,201-190 эл. почта: stroyzentr-10@yandex.ru; Платежные и банковские реквизиты и адрес банка: ИНН 2801098288 КПП 280101001 р/счет 40702810703010111233 в ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК БИК 040813608, кор/счет 30101810600000000608 ОКПО: 70694406 Генеральный директор</p> <p>_____/ Е. Э. Валяев/</p>	<p>Участник долевого строительства: <i>Афанасьев Тарас Николаевич, пол мужской, 13.06.1991 года рождения, место рождения: с. Каменный овраг Неверкинского р-на Пензенской обл., паспорт 56 11 № 001559 выдан 13.07.2011 года, Межрайонным ОУФМС России по Пензенской области в гор. Кузнецке, код подразделения 580-006, ИНН 582501986008, зарегистрирован по адресу: РФ, Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, д. 216</i> e-mail: kamenyu_ovrag58@mail.ru тел.: +7 924 842-63-67 Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору: РФ, Амурская область, г. Белогорск, пер. Томский, д. 14, кв. 41</p> <p>_____/ _____/</p>
--	--

