

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____

город Рязань

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал Поляны» (сокращенное наименование: ООО «СЗ «Квартал Поляны»), Юридический адрес: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, пом. Н108, адрес местонахождения: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, пом. Н108, ИНН 6234184587, КПП 623401001, ОГРН 1196234008673, р/с 40702810912044209980, ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, в лице директора Морковкина Романа Юрьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **ФИО**, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, пол _____, гражданство: _____, паспорт РФ серия _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (или «Участник»), с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения.

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Договор** – означает настоящий договор участия в долевом строительстве, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.

1.2. **Жилой дом блокированной застройки, Дом** - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

1.3. **Автономный жилой блок, Автономный блок** – это жилой блок (жилое помещение), имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками.

1.4. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (автономный жилой блок), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного Жилого дома блокированной застройки, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.5. **Земельный участок** – земельный участок на котором осуществляется строительство Жилого дома блокированной застройки с кадастровым номером 62:15:0080533:404, общей площадью 14203 +/- 42 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: блокированная жилая застройка, расположенном по адресу: Рязанская область, Рязанский р-н, с. Поляны. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома блокированной застройки на указанном Земельном участке на основании Договора аренды земельного участка № 404/2023 от 01.08.2023 г., дата государственной регистрации: 21.08.2023 г., номер государственной регистрации: 62:15:0080533:404-62/058/2023-4.

1.6. **Разрешение на строительство Жилого дома блокированной застройки** – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного

плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Дома блокированной застройки, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Дома блокированной застройки в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Дома блокированной застройки, соответствие построенного Дома блокированной застройки градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

1.8. Закон № 214-ФЗ – Федеральный закон «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 года № 214-ФЗ.

1.9. Общая проектная площадь объекта долевого строительства - сумма площадей всех частей Автономного жилого блока, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

1.10. Фактическая общая площадь объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей Автономного жилого блока, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями) до проведения отделочных работ, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

1.11. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства - площадь жилого помещения, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.12. Депонент - в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ является Участник долевого строительства по настоящему Договору.

1.13. Депонируемая сумма – равняется цене договора, согласованная Сторонами в пункте 4.1 Договора, вносимая Депонентом на счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.

1.14. Эскроу-агент - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; адрес: 390000, Рязанская область, город Рязань, Почтовая улица, дом 60а; адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 (4912) 62 24 24 (доб. 56-1550).

1.15. Бенефициар - в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ является Застройщик по настоящему Договору.

1.16. Счет эскроу - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты Цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Настоящий Договор заключен Сторонами в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»).

2.2. Правовым основанием Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого дома блокированной застройки с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Автономный жилой блок в строящемся (создаваемом) Доме блокированной застройки, являются:

1) Земельный участок, кадастровый номер: 62:15:0080533:404, площадь: 14203 +/- 42 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: блокированная жилая застройка, местоположение: Рязанская область, Рязанский р-н, с. Поляны (далее – «Земельный участок»).

2) Застройщик осуществляет строительство Жилого дома блокированной застройки на указанном Земельном участке на основании Договора аренды земельного участка № 404/2023 от 01.08.2023 г., дата государственной регистрации: 21.08.2023 г., номер государственной регистрации: 62:15:0080533:404-62/058/2023-4.

3) Разрешение на строительство № 62-15-78-2023 от 15.09.2023 г., выданное Главным управлением архитектуры и градостроительства Рязанской области.

4) Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную Законом № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.3. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств Участников долевого строительства для строительства Жилого дома блокированной застройки является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу, в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

2.4. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен со всеми положениями проектной декларации, а также обязуется не реже чем один раз в месяц проверять изменения в проектной декларации, размещенной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Факт ознакомления подтверждается подписанием настоящего Договора.

2.5. Участники долевого строительства выражают согласие на возмещение затрат Застройщика по уплате процентов кредитному учреждению в рамках проектного финансирования (целевое кредитование) на строительство (создание) Жилого дома блокированной застройки.

Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства:** жилое помещение (автономный жилой блок) условный № ___ расположенный в 3-х этажном Жилом доме блокированной застройки № ___, по строительному адресу: Рязанская область, Рязанский р-н, с. Поляны.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование:	Описание:
Назначение:	Жилое
Этажность:	3
Количество комнат:	

Проектные площади (кв.м.):	
Общая проектная площадь:	
Общая приведенная площадь:	
Общая площадь с патио без учета коэффициента (ПД)	
Этаж:	1
Тамбур:	
Холл:	
Кладовая:	
Санузел:	
Кабинет:	
Кухня-гостиная:	
Терраса:	__ (__ с учетом коэффициента 0,5)
Этаж:	2
Комната:	
Комната:	
Комната:	
Холл:	
Санузел:	
Санузел:	
Гардеробная:	
Этаж:	3
Помещение свободного назначения / Мансарда	

Общая проектная площадь автономного блока, в том числе проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом), подлежат уточнению после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

3.3. Объект долевого строительства передается Участнику в следующем состоянии:

- Потолок: без отделки. Высота потолков не менее 3,0 м,
- Наружные стены – крупноформатный керамический поризованный камень 380мм, воздушный зазор 10 мм; облицовка – лицевой керамический кирпич 120мм.
- Внутренние стены:
- - Межквартирные перегородки: крупноформатный керамический поризованный камень 380мм;
- - Межкомнатные перегородки – блок силикатный ПГП толщиной 80 мм;
- - Стены санузлов - красный полнотелый керамический кирпич толщиной 120 мм;
- Полы – выполнена полусухая цементно-песчаная стяжка с фиброволокном по слою шумоизоляции; 1й этаж – утеплитель и полусухая стяжка, 2й этаж – полусухая стяжка
- Электроснабжение – выполнена электропроводка с разводкой по помещениям, устанавливается электронный счетчик, распределительный щит. Розетки и выключатели установлены. Смонтированы патроны освещения на осветительной сети.
- Индивидуальная (поквартирная) система отопления и горячего водоснабжения (газовый котел, газовый счетчик, лучевая схема разводки, приборы отопления). В ванную комнату заводится петля горячего водоснабжения для полотенцесушки. Разводка трубопроводов горячего водоснабжения в теле стяжки до мест установки кухонной раковины и ванных комнат (в случае отсутствия смежной стены);

- Канализации и холодное водоснабжение - смонтированы стояки с установкой счетчиков холодной воды. Разводка труб водоснабжения и канализации до сантехнических приборов не производится;
- Входная дверь – металлическая с терморазрывом;
- Межкомнатные двери – не устанавливаются;
- Остекление – оконные блоки предусмотрены с двухкамерными стеклопакетами, подоконные доски не устанавливаются, внутренние откосы не штукатурятся;
- Финишная отделка стен, полов и потолков не производится.
- Оштукатуривание стен - гипсовая штукатурка;
- Приток воздуха обеспечивается через регулируемые оконные створки с режимом микропроветривания;
- Введен кабель для подключения к интернету;
- Концевые сантехнические приборы и оборудование, электрическая плита не устанавливаются.
- Лестница: монолитная железобетонная, без отделки, для доступа на 2й этаж и 3й этаж.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена за счет внутренней отделки помещений, что не является основанием для изменения цены договора.

Стороны пришли к соглашению, что материалы и оборудование внутренней отделки определяются Застройщиком по своему усмотрению.

Застройщик вправе производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СП (СНиП) на аналогичные не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции

3.4. Основные характеристики Жилого дома блокированной застройки:

- Жилой дом блокированной застройки № __.
- Назначение здания: жилое;
- Этажность: 3 этажа;
- Количество автономных жилых блоков: __;
- Общая площадь здания: __ кв. м.;
- Фундамент: монолитная железобетонная плита 300 мм, блоки ФБС, обратная засыпка песком, плита по грунту 120 мм;
- Материал поэтажных перекрытий: сборное железобетонное перекрытие;
- Материал наружных стен: крупноформатный керамический поризованный камень 10.7 Нф с финишной отделкой – лицевой одинарный кирпич;
- Фасад: облицовка фасадным лицевым кирпичом;
- Кровля: двускатная, стропильная деревянная система с обрешеткой, с наружными водостоками, покрытие - Braas;
- Внутренние перегородки: ПГП 80 мм;
- Класс энергоэффективности: В. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.
- Сейсмостойкость: не требуется.

3.5. Местоположение Автономного жилого блока в составе жилого дома блокированной застройки и поэтажный план Автономного жилого блока указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.6. Земельный участок, на котором осуществляется строительство – земельный участок с кадастровым номером 62:15:0080533:404, площадь: 14203 +/- 42 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: блокированная жилая застройка, местоположение: Рязанская область, Рязанский р-н, с. Поляны. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома блокированной застройки на указанном Земельном участке на основании Договора аренды земельного участка № 404/2023 от 01.08.2023 г., дата государственной регистрации: 21.08.2023 г., номер государственной регистрации: 62:15:0080533:404-62/058/2023-4. Указанный в настоящем

пункте Договора адрес является строительным адресом. После приемки и ввода Жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.7. После завершения строительства Дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер фактической общей площади Объекта долевого строительства фиксируется в Акте приема-передачи объекта долевого строительства. В акте приема передачи также указывается общая приведенная площадь Автономного блока (с учетом площади балкона или лоджии, или террасы (при наличии)).

3.8. Право собственности на Автономный блок возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Автономный блок. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по подготовке и направлению документов на государственную регистрацию, что оформляется отдельным договором.

3.9. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства, указанные в п.3.2. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.10. Стороны признают, что площадь Автономного жилого блока, передаваемого Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора. Не считается превышением допустимого изменения общей площади Автономного жилого блока, а также нарушением требований о качестве Автономного жилого блока или существенным изменением размеров Автономного жилого блока отклонение (по результатам обмеров уполномоченного органа) его площади в пределах 5% как в большую, так и в меньшую сторону.

3.11. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Автономного жилого блока, а также фактическая площадь лоджий/балкона/террас (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в Договоре в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения также считаются допустимыми, если общая площадь Автономного жилого блока не меняется, либо меняется в пределах не более 5%.

3.12. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в п. 6.4. Договора ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Автономного жилого блока и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения и (или) изменения в Автономном жилом блоке, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

3.13. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Автономный жилой блок, имеющий характеристики,

согласованные Сторонами в п. 3.2. настоящего Договора и Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.14. В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не проводятся.

3.15. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет ____ (____) рублей (далее – «Цена Договора»), что соответствует долевого участию в строительстве ____ кв.м. общей проектной приведенной площади Объекта долевого строительства.

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

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; адрес: 390000, Рязанская область, город Рязань, Почтовая улица, дом 60а; адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 (4912) 62 24 24 (доб. 56-1550).

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей__ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующего документа:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

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

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу

на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего регистрационную запись, удостоверенную усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента.

Оплата Цены Договора производится с использованием эскроу счета в течение 5 рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 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».

4.5. В случае отклонения фактической общей приведенной площади Автономного блока от общей приведенной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более, чем на 2% (два процента), (но не более 5% от общей проектной площади), Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей приведенной площадью Автономного блока, и фактической общей приведенной площадью Автономного блока, исходя из расчета стоимости за один квадратный метр площади Автономного блока. Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета общая приведенная площадь Автономного блока будет отклоняться от общей приведенной площади Автономного блока, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более, чем на 2% (два процента), изменение Цены Договора не производится. Окончательная стоимость Автономного блока определяется Сторонами в Акте приема-передачи Автономного блока, который после его подписания Сторонами становится неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.6. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с п. 4.5 Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

4.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.8. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома блокированной застройки, а также затраты

(компенсация) на существующую социальную, транспортную и инженерную инфраструктуру и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

4.9. В случае если по окончании строительства Жилого дома блокированной застройки в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, на строительство(создание) дома (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

4.10. Стороны согласовали изменение Цены Договора после его заключения, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий оплаты, указанных в пункте 4.2. настоящего Договора. В этом случае Участник выплачивает стоимость Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, внося каждый платеж по Договору, исходя из:

- цены 1 (одного) кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определенной по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника долевого строительства, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника долевого строительства по Цене Договора;

- цены 1 (одного) кв.м. в последнем платеже Участника долевого строительства по Цене Договора, если эта цена больше цены 1 (одного) кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства по Ценовому листу Застройщика на день платежа Участника долевого строительства.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к Договору.

4.11. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 4.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

4.12. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;

- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора.

- оплата технической инвентаризации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Статья 5. Порядок передачи объекта долевого строительства

5.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту в течение 6 (Шесть) месяцев после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости, не позднее 31.05.2026 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в т.ч. с учетом обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

5.2. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Жилого дома блокированной застройки и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Жилого дома блокированной застройки Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту (с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта) бремя содержания Объекта долевого строительства несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта долевого строительства (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта долевого строительства Участником.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ, 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 вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства

5.6. Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением (т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 40 (Сорок) рабочих дней.

5.7. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной Законом № 214-ФЗ.

5.8. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора Застройщик не передает Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего Договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи Объекта долевого строительства не является неисполнением обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.9. При указании Участником долевого строительства неверных данных, в т.ч. при открытии счета эскроу, делающих невозможным по завершению строительства и вводу в эксплуатацию Дома раскрытие счета-эскроу в пользу Застройщика, Застройщик имеет право не передавать Объекта долевого строительства до момента устранения Участником долевого строительства обстоятельств, делающих невозможным раскрытие счета эскроу.

5.10. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома блокированной застройки, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта

недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

Статья 6. Гарантии качества

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

6.3. 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.

6.4. 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, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Жилого дома блокированной застройки;
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства.
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и его частей, в частности оконных блоков и дверей, если такие недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа частей Объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа о регистрации права собственности, копию договора, копию Передаточного акта на Объект долевого строительства и документы, обосновывающие заявленные требования.

Статья 7. Права и обязанности Застройщика

7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 5 Договора.

7.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Объекта долевого строительства (оформление Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участнику долевого строительства.

7.4. Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, осуществить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Автономного блока.

7.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

7.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности Участниками долевого строительства, Застройщик обязуется отказаться от прав собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство, и прекратить право на недвижимое имущество в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Статья 8. Права и обязанности Участника долевого строительства

8.1. Уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами настоящего Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

8.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

До подписания Сторонами Листа взаиморасчетов, акта осмотра и допуска в Объект долевого строительства не пользоваться в Объекте долевого строительства электроэнергией, водой, канализацией и газом. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

8.5. После подписания Сторонами Передаточного акта Участник обязуется в тот же день произвести предварительную оплату коммунально-технического обслуживания Объекта долевого строительства. Размер данных расходов, период и порядок их оплаты определяется соответствующей эксплуатирующей и (или) управляющей организацией.

8.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

8.7. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Жилого дома блокированной застройки и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Жилого дома блокированной застройки соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Жилом доме блокированной застройки. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на

Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.

8.8. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку / переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке.

8.9. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 6.2. Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

8.10. Участник долевого строительства до момента подписания Передаточного акта не вправе производить без письменного согласия Застройщика любые работы, направленные на изменение архитектурных и планировочных решений, предусмотренных проектом, в том числе: производить перепланировку Объекта долевого строительства, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; входных групп в Объект долевого строительства, в том числе входных дверей; выполнять работы, влекущие изменение конструкций пола, нарушающие установленные нормы звукоизоляции; выполнять любые работы, влекущие изменение фасада Объекта недвижимости, в том числе: установка кондиционера, замена окон и/или остекления, не предусмотренного проектом, покраска и т.п., а также любые иные работы, выполнение которых предварительно не согласовано с Застройщиком и влечет изменение проектных решений.

В случае, если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или самовольно выполнены указанные работы, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

8.11. Участник долевого строительства после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных и планировочных решений, предусмотренных проектом, в том числе: установка кондиционера (место установки исключительно, согласно закладным, предусмотренным проектом, тип и эскиз корзины – по согласованию с Застройщиком, согласно архитектурному и планировочному решению), замена окон и/или остекления, не предусмотренного для данного Объекта недвижимости, замена входных групп в Объект долевого строительства, в том числе входных дверей; замена облицовочного/фасадного материала, покраска фасада, его частей, создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, балконов, лоджий, изменение художественной подсветки.

В случае нарушения требований настоящего пункта Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора, указанной в п. 4.1., кроме того, Участник долевого строительства обязан вернуть измененные им архитектурные и планировочные решения в первоначальное состояние. В случае нарушения срока,

установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

8.12. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства Договором или Законом.

Статья 9. Особые условия

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

9.2. Участник долевого строительства вправе уступать с согласия Застройщика права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только с согласия Банка.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика и Банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации и по согласованию с Банком.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.

Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

9.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.4. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком, передачу Застройщиком персональных данных Участника третьим лицам, в том числе путем передачи посредством сети Интернет или иным образом, в целях заключения,

государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, в том числе осуществления Участником расчетов по настоящему Договору с использованием номинального счета (если применимо), продвижения товаров и услуг, передачи данных в управляющую компанию, осуществляющую эксплуатацию Дома, а также государственной регистрации права собственности на Объект, согласие на обработку и использование персональных данных третьими лицами, которым Застройщиком переданы персональные данные для указанных в настоящем пункте целей. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает свое согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированным Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.

9.5. С момента подписания Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.6. Участник долевого строительства должен присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Объект долевого строительства.

9.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на государственную регистрацию настоящего Договора силами Застройщика.

9.8. Участник долевого строительства заверяет, что им получено согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

9.9. По решению Застройщика Дополнительное соглашение об окончательной цене Договора и Лист взаиморасчетов и допуска в Объект долевого строительства могут не оформляться. При этом все договорные правоотношения, связанные с данным документом, Стороны исполняют на основании Передаточного акта.

9.10. В процессе строительства Объекта недвижимости возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

9.11. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома блокированной застройки и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилом доме блокированной застройки и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

9.12. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства 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).

9.13. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед

другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, 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 недвижимости.

Характеристики земельного участка, указанные в Договоре, 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 Жилого дома блокированной застройки.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом блокированной застройки, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, установление сервитута, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое 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. 2.2. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 2.2. 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 производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 2.2. Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой дом блокированной застройки, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает. 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 Жилой дом блокированной застройки, 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 Жилой дом блокированной застройки, 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.

9.14. Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Жилого дома блокированной застройки, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе, специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе. Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудование связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Жилого дома блокированной застройки, не являются Общим имуществом жилого дома блокированной застройки и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, а также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства.

9.15. Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

Статья 10. Ответственность Сторон

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

10.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

10.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 4.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

10.4. В случае нарушения обязанностей по п. 8.8.-8.11. Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства,

необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

10.5. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Жилого дома блокированной застройки в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки.

10.6. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.7. Все споры по Договору разрешаются в обязательном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии – 30 календарных дней со дня получения. Споры, неурегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению судом в соответствии с действующим законодательством.

10.8. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Объекта без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска).

10.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

Статья 11. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

Статья 12. Расторжение и изменение Договора.

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора. Внесение изменений в настоящий Договор, а также его расторжение по соглашению Сторон производится только с письменного согласия Банка, за исключением изменений, дополнений, предусмотренных пп. 4.5. - 4.6., 9.1. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.3. В случае расторжения настоящего Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

Статья 13. Сообщения и уведомления.

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Жилого дом блокированной застройки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства смс-уведомлением, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства, или может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике долевого строительства.

13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо направления по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 15.2. настоящего Договора.

Статья 14. Заключительные положения

14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Стороны согласовали, что настоящий Договор, а также дополнительные соглашения к нему, договоры уступки и т.д., могут быть зарегистрированы с помощью сервиса электронной регистрации.

14.5. В случае неисполнения Депонентом своего обязательства по открытию счета эскроу в Уполномоченном банке, настоящий Договор не передается на государственную регистрацию. Правовые последствия сделки не наступают. В указанном случае Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика заключения и исполнения настоящего Договора.

14.6. Все пошлины по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.7. Стороны договорились, что остаток излишних или неиспользованных материальных ценностей (экономия средств) остается у Застройщика.

14.8. 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 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 перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Жилого дом блокированной застройки, местоположением Жилого дом блокированной застройки с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта недвижимости, 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).

14.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (Один) для Застройщика, 1 (Один) для Участника долевого строительства, и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

14.10. Приложение к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. Местоположение Автономного жилого блока и поэтажный план Автономного жилого блока.

Статья 15. Местонахождение, реквизиты и подписи Сторон

15.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал Поляны» (сокращенное наименование: ООО «СЗ «Квартал Поляны»), Юридический адрес: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, пом. Н108, адрес местонахождения: 390000, г. Рязань, ул. Право-Лыбедская, д. 27, пом. Н108, ИНН 6234184587, КПП 623401001, ОГРН 1196234008673, р/с 40702810912044209980, ФИЛИАЛ «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО), БИК 044525411, к/с 30101810145250000411.

Директор _____ Морковкин Роман Юрьевич

М.П.

15.2. Участник долевого строительства:

ФИО, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, пол _____, гражданство: _____, паспорт РФ серия _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрированный по адресу: _____, адрес для направления корреспонденции: _____.

Адрес электронной почты: _____.

Участник _____ ФИО

Местоположение Автономного жилого блока и поэтажный план Автономного жилого блока.

ЗАСТРОЙЩИК:
Директор
ООО «СЗ «Квартал Поляны»

_____ Р.Ю. Морковкин

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ /ФИО/