

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве жилого дома №

Дербент

« » **202 года**

Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТСТРОЙ», ОГРН: 1170571017264, ИНН: 0542017847, КПП 0542017847, в лице генерального директора Гаджиева Гамзата Рамазановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка), .. января года рождения, пол, место рождения: .. гражданство: Российская Федерация, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: паспорт серии, выдан .., именуемый (ая) в дальнейшем «Участник / Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые совместно «Стороны»,

РУКОВОДСТВУЯСЬ Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004, далее по тексту «Закон №214-ФЗ», заключили настоящий договор, далее по тексту «Договор», о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами построить (создать) многоквартирный жилой дом позиции №4, состоящий из **10**-ти блоков и с подземным паркингом, МКР «Южный» (-й этап-секция), площадью застройки - кв.м., общей площадью здания – кв.м., площадью нежилых помещений – кв.м., общей площадью квартир - кв.м., жилой площадью квартир - кв.м., количеством жилых помещений - .. шт., в том числе квартир - .. шт., количеством этажей – , в том числе подземный этаж – , высотой м., **класс энергоэффективности – С, класс сейсмостойкости - ?**, наружные стены многослойные из мелкоштучных каменных материалов (газосиликатные блоки и др.), материал перекрытий и несущих конструкций - монолитный железобетон, **наличии и площади частей нежилого помещения**, расположенный на земельном участке площадью: 12527 кв.м., находящемся по адресу: Российская Федерация, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Сальмана, кадастровый номер 05:42:000082:5886, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: зона развития застройки жилыми домами, именуемый в дальнейшем «Объект», и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику Долевого строительства Квартиру, а Участник Долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену договора и принять по Акту приема-передачи Квартиру.

Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Разрешения на строительство Муниципального казенного учреждения УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ДЕРБЕНТ № 05-42- -2023 от 16.05.2023г., сроком действия до 16.05.2024г.;

- Проектной декларации, опубликованной первоначально в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

Основанием возникновения права Застройщика на земельный участок является Договор субаренды земельного участка №32/07-2022 от 28.07.2022г., дата государственной

регистрации договора 19.10.2022г., номер государственной регистрации 05:42:000082:5886-05/188/2022-4.

1.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Участнику долевого строительства подлежит передаче Квартира, имеющая следующие характеристики (далее – «Квартира» или «Объект долевого строительства»):

<ul style="list-style-type: none">• Строительный номер• Строительные оси	ШШФФ
<ul style="list-style-type: none">• Количество комнат• Секция №• Этаж• Общая приведенная площадь квартиры, кв.м• Общая площадь квартиры, кв.м• Жилая площадь квартиры, кв.м	

При этом Общая площадь квартиры определяется в момент подписания Договора на основании проектной документации и в соответствии с п.5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, **за исключением балконов и террас**. Расположение и планировка Квартиры отражены в планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложения №2, №3 к настоящему Договору).

1.3. Кроме Квартиры Участник долевого строительства по результатам строительства в Объекте приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику Долевого строительства, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

2. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

2.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, образец которого является Приложением №4 к настоящему Договору, в порядке, установленном действующим законодательством, **не позднее**, после ввода Объекта в эксплуатацию, в состоянии, соответствующем п.2.3. Договора, при условии выполнения п.5.1. Договора.

Застройщик вправе передать Объекты долевого строительства Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки Объектов долевого строительства

2.2. Сообщение Застройщика о готовности к передаче Квартиры направляется Участнику долевого строительства не позднее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

2.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

-с установленной входной дверью без приобретения и установки внутриквартирных дверей;

-с установкой оконных блоков без приобретения и установки подоконников;

-без штукатурки и шпатлевки стен и потолка;

-без приобретения и оклейки стен обоями;

-без выполнения малярных работ;

-без выполнения работ по черновому выравниванию полов (цементной стяжке), без настилки всех видов полов и без плинтусов; без гидроизоляции и устройства всех видов полов (включая цементную стяжку) в санузлах, ванных комнатах, на балконах и лоджиях;

- без выполненной полной разводки электропроводки по квартире и установленными выключателями, розетками и электросчетчиком;

-с выполнением работ по монтажу сантехнических стояков водоснабжения и канализации с запорной арматурой (выпуском) без трубных разводов в санузле и на кухне, без установки квартирных счетчиков горячего водоснабжения и квартирных счетчиков расхода холодной воды;

-без приобретения и установки концевых сантехнических приборов и оборудования;

-без установки радиаторов отопления в помещениях;

-без приобретения и установки первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии, без приобретения и установки автономных дымовых пожарных извещателей.

2.4. Участник долевого строительства обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в указанный в Сообщении о готовности к передаче Квартиры срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

2.5. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее - Акт о несоответствии).

Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёмапередачи в срок, указанный в Сообщении об устранении недостатков, указанных в Акте о несоответствии.

2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в срок, указанный в Сообщении о готовности Квартиры к передаче (п.2.1, п. 2.2.) или в Сообщении об устранении недостатков (п.2.5), Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры и бремя ее содержания признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления такого одностороннего Акта.

3. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

3.1.Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

3. 2.Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет и начинается со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства. Гарантийный срок на

технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они:

- произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженернотехнического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.4 Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Квартиры, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором.

4.1.2. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также подачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения.

4.1.3. Организовать в интересах Участника долевого строительства эксплуатацию Объекта в течение 12 месяцев с момента выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, заключив Договор на содержание Объекта с Управляющей компанией до момента выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления этим домом.

4.1.4. Обеспечить качество Квартиры и Объекта согласно настоящему Договору и проектной документации, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.

4.1.5. Уведомить Участника долевого строительства в соответствии с п.2.2. настоящего Договора о готовности к передаче Квартиры.

4.1.6. При условии исполнения Участником долевого строительства обязанностей, установленных п.п. 2.4., 5.2. Договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиру в порядке и срок, установленные Договором.

4.1.7. Обеспечить в установленном порядке государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, путём подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, подтверждающих создание Объекта, необходимых и достаточных для регистрации прав собственности Участника долевого строительства.

4.1.8. Застройщик вправе:

- Для выполнения настоящего Договора и реализации проекта по строительству дома заключать договоры с проектными, строительными, надзорными, риэлторскими и иными организациями и оплачивать их работы и услуги.

- Заключать процентные кредитные и иные договоры с банками иными кредитными организациями, юридическими и физическими лицами с целью привлечения денежных средств, для строительства Жилого дома и закладывать в рамках вышеуказанных договоров права на земельный участок и имущественные права на жилые и нежилые помещения в строящемся Жилом доме.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену договора в полном объеме в порядке и сроки, установленные Графиком платежей (Приложение №1).

4.2.2. Принять Квартиру по Акту приёма-передачи (Приложение №4) в срок, указанный в Сообщении Застройщика о готовности к передаче Квартиры.

4.2.3. Не производить перепланировку, в т.ч. перенос или снос перегородок, дверных проёмов, остекление балконов, лоджий и террас, а также не менять места расположения сан. узлов, кухонь, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка в Квартире без согласования с Застройщиком до момента регистрации права собственности.

4.2.4. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта) и общего имущества Объекта со дня подписания с Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с пунктом 2.6. настоящего Договора.

4.2.5. Нести все расходы по содержанию Квартиры и Объекта со дня передачи Квартиры и часть расходов по эксплуатации (содержанию) Объекта пропорционально отношению общей площади Квартиры к общей площади Объекта, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате эксплуатационных услуг, энерго-, тепло- и иных ресурсов.

4.2.6. Уступка Участниками долевого строительства права требования по настоящему договору третьим лицам в соответствии с ч. 1 ст. 11 Закона 214-ФЗ допускается только после уплаты им цены договора, при этом в соответствии с п. 2 ст. 382 ГК РФ для перехода к новому участнику прав требования не требуется согласия застройщика, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, а именно, в соответствии с п. 2 ст. 391 ГК РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора.

В соответствии со ст. 392.3 ГК РФ в случае одновременной передачи Участником долевого строительства стороной всех прав и обязанностей по настоящему договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долге. В соответствии с ч. 2 ст. 391 ГК РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при

отсутствии такого согласия является ничтожным. Если кредитор дает предварительное согласие на перевод долга, этот перевод считается состоявшимся в момент получения кредитором уведомления о переводе долга.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

Уступка права требования по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 1 ст. 385 ГК РФ Участники долевого строительства и (или) новые участники обязаны уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования после ее государственной регистрации, путем подачи подлинного экземпляра, либо нотариально удостоверенной копии Договора уступки в канцелярию Застройщика лично, либо почтовым отправлением в виде ценного письма с описью вложения и уведомлением, в течение 5 дней с момента государственной регистрации.

В случае неуведомления, либо несвоевременного уведомления Застройщика о совершенной переуступке прав - исполнение Застройщиком обязательств по Договору долевого участия будет осуществляться в отношении первоначального Участника долевого строительства.

Если уступка права требования по договору долевого участия осуществлена первоначальным участником долевого строительства после ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, то передача объекта долевого участия Застройщиком новому участнику долевого строительства будет осуществлена только после обязательной государственной регистрации договора уступки права требования и соответствующего уведомления об этом застройщика, но не ранее чем через 14 дней и не позднее чем через 30 дней. Если застройщик будет уведомлен о заключении (государственной регистрации) договора уступки права требования перед окончанием срока передачи объекта долевого строительства, установленного в п. 2.1. настоящего договора, или после, в связи с чем передача объекта долевого строительства будет осуществлена позже, то данное обстоятельство не будет являться нарушением обязанностей застройщика по передаче объекта долевого строительства, установленных в п.3 ст. 8 Закона о долевом строительстве 214-ФЗ, и не влечет за собой выплату неустойки в соответствии с п. 2 ст. 6 Закона о долевом строительстве 214-ФЗ.

В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

5. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Цена договора представляет собой сумму денежных средств, оплачиваемых Участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, а также общего имущества в Объекте, и составляет ()
РУБЛЕЙ 00 КОПЕЕК Уплата цены договора производится

после государственной регистрации договора путем внесения платежей в соответствии с установленными в п. 5.2.2. данного договора сроками и размерами внесения платежей, а также Графиком платежей, являющимся Приложением №1 к настоящему Договору.

Корректировка цены Договора производится на основании п. 5.4. настоящего Договора

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) 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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893, КПП784243001 ОГРН 1027700132195, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года, код причины постановки на учет (КПП): 784243001, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: 344068, г. Ростов-на-Дону, ул. Евдокимова, дом 37, Юго-Западный банк ПАО Сбербанк, адреса электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, escrow@sberbank.ru, телефон: 8-800-555-55-50, номер телефона для мобильных 900.

Депонент (Участник):

Бенефициар (Застройщик): ООО «ЭЛИТСТРОЙ».

Депонируемая сумма:

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке и сроки предусмотренном п.5.2.2. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sber.ru (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

5.2.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства на счет эскроу в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере – не позднее () банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора путем единовременного внесения платежа;

5.2.3. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

5.2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

При использовании аккредитивной формы расчетов:

- расчеты между сторонами производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк;

- исполняющим банком является ПАО Сбербанк.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее () банковских дней с даты государственной регистрации Договора, но в любом случае не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

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

Основание перечисления Застройщику депонированной суммы - разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: расчетный счет 40702810538000278068в ПАО Сбербанк г. Москва, ИНН 9703004710, КПП770301001, корреспондентский счет 30101810400000000225, БИК 044525225.

5.2.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5.3. В случае если оплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более 60 дней является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии со статьей 7 настоящего Договора.

В случае, если оплата Цены договора должна производиться путем уплаты нескольких периодических платежей, то нарушение Участником долевого строительства

срока внесения таких платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев независимо от срока просрочки или просрочка внесения очередного платежа на срок более двух месяцев, являются основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии со статьей 7 Договора.

5.4. В связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая площадь Квартиры, передаваемой Участнику Долевого Строительства, может отличаться от площади, указанной в пункте 1.2. Договора. Уточнение фактической площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, производится на основании обмеров Квартиры органами технической инвентаризации.

Если фактическая площадь квартиры окажется больше площади, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м, но не более 5% от данной площади, Участник обязан дополнительно уплатить Застройщику денежные средства из расчета стоимости 1 (одного) кв. метра на момент заключения настоящего Договора в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности Квартиры к передаче, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если общая площадь квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, окажется меньше площади, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, более чем на 1 (один) кв.м, но не более 5% от данной площади, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, соответствующую стоимости не переданных метров из расчета стоимости 1 (одного) кв. метра на момент заключения настоящего Договора после подписания Акта приема-передачи квартиры в течение 1 месяца.

Стороны принимают во внимание, что доплата и возврат осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

5.5. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

5.5.1. На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

5.6. Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей в соответствии с п.5.1. настоящего Договора Участник долевого строительства

уплачивает Застройщику неустойку в виде пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязанностей, предусмотренных п.4.2.3. настоящего Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере десяти процентов от цены Договора за каждое нарушение, а также возмещает убытки третьим лицам, причиненные такими действиями.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа в соответствии с п.5.3. настоящего Договора, последний уплачивает Застройщику штраф в размере **500 000** руб., также Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно за тридцать дней направив Участнику долевого строительства соответствующее требование, и при неисполнении этого требования Участником долевого строительства, а также при наличии сведений о получении требования Участником долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, а также уплатить проценты за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств, в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, вытекающих из несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

6.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (1/150). В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.7. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п.4.2.4. Договора, последний возмещает Застройщику убытки в размере сметной стоимости восстановительного ремонта Квартиры, рассчитанной Застройщиком.

6.8. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и

другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки.

6.9. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия.

6. 10. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы сторона, для которой они наступили, уведомляет о них противоположную сторону в десятидневный срок со дня наступления таких обстоятельств.

7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения сторонами всех обязательств по нему.

7.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 6.4 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости надлежащего исполнения соответствующей обязанности и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства названного в данном пункте предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства такого уведомления.

7.4. При расторжении договора участия в долевом строительстве или при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального

закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №115-ФЗ.

8. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Рассмотрение споров по настоящему Договору с соблюдением претензионного порядка обязательно для дольщиков – юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Претензии предъявляются в письменной форме. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется в течение 2 (двух) дней с момента окончания срока рассмотрения претензии.

9.2. К отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

9.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10. 1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон, оформлены в виде Дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью Договора, и подлежат государственной регистрации.

10.2. Вся переписка Сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с момента подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли сторон.

10.3. Участник долевого строительства согласен на раздел, объединение или реформирование границ земельного участка площадью: 12527 кв.м.,

находящегося по адресу: Российская Федерация, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Сальмана, кадастровый номер 05:42:000082:5886, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: зона развития застройки жилыми домами, в случае такого раздела, а также согласен на государственную регистрацию прав собственности Застройщика на любые вновь созданные земельные участки, образованные в результате реформирования вышеуказанного земельного участка.

10.4. Участник долевого строительства дает согласие на изменение количества и качества (вида) встроенно-пристроенных помещений, изменение общей площади жилых и нежилых помещений в жилом доме, этажности жилого дома, количества квартир, нежилых помещений, в жилом доме, расположенном на земельном участке площадью 12527 кв.м., находящегося по адресу: Российская Федерация, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Сальмана, кадастровый номер 05:42:000082:5886, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: зона развития застройки жилыми домами.

10.5. Участник долевого строительства согласен на смену застройщика в процессе строительства объекта, указанного в п. 1.1 настоящего договора, если такая смена будет произведена.

10.6. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов в течение 7 (семи) календарных дней с момента возникновения соответствующего факта известить о произошедших изменениях (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, в т.ч. электронной почты, телефонов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим договором, банковских и иных реквизитов, и т.п.). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую сторону, несет ответственность за вызванные таким уведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этих убытков. Извещение сторон происходит в порядке, установленном п. 10.7 настоящего договора.

10.7. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 2.2, 6.4 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте застройщика в сети «Интернет», в том числе в личном кабинете Участника долевого строительства. Уведомления со стороны Участника Долевого строительства также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты либо направления Уведомления в личном кабинете на сайте застройщика в сети «Интернет», за исключением уведомлений предусмотренных п. 6.5 настоящего договора.

10.8. Заключая настоящий договор, 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.

Согласие распространяется на следующую информацию об Участнике долевого строительства: фамилия, имя, отчество, год, месяц, день и место рождения, данные документа, удостоверяющего личность, адрес проживания и регистрации, телефон,

электронная почта, СНИЛС, ИНН, и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства (далее по тексту – Персональные данные).

Согласие на обработку персональных данных дается Участником долевого строительства в целях получения услуг, оказываемых Застройщиком, в том числе участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества, и совершения всех необходимых действий, связанных с указанными целями. Согласие предоставляется на осуществление любых действий в Персональных данных, которые необходимы для достижения вышеуказанных целей, включая без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), уничтожение, а также осуществление любых иных действий с Персональными данными в соответствии с действующим законодательством РФ. Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с использованием средств автоматизации либо без использования средств автоматизации (неавтоматизированная обработка). При обработке Персональных данных Застройщик не ограничен в применении способов их обработки.

Участник долевого строительства согласен на предоставление ему информации и предложение продуктов Застройщика путем направления почтовой корреспонденции, посредством электронной почты, телефонных обращений, SMS-сообщений. Настоящим Участник долевого строительства признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьим лицам (включая кредитные и банковские организации, государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию права собственности на объекты недвижимого имущества и др.), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, в т.ч. рекламных и маркетинговых целях, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике долевого строительства лично таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную выше информацию, определяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и локальными нормативными документами Застройщика, и может быть мной отозвано в любое время до истечения сроков хранения посредством направления мной письменного уведомления Застройщику.

10.9. Настоящий Договор подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: 1 экз. – Застройщику, 1 экз. – Дольщику.

10.10. Все приложения к настоящему Договору составляют его неотъемлемую часть:

Приложение №1 – График платежей.

Приложение № 2 – План квартиры.

Приложение № 3 – План этажа. Приложение № 4 –

Образец Акта приёма-передачи.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<p>Общество с ограниченной ответственностью «ЭЛИТСТРОЙ», ОГРН: 1170571017264, ИНН: 0542017847, КПП 0542017847, адрес: 368600, РД, г.Дербент, ул. Сальмана, д.63.</p> <p>Генеральный Директор</p> <p>_____ Гаджиев Г.Р.</p>	<p>Гражданин(ка)</p> <p>..... года рождения, пол женский, место рождения: .. гражданство: Российская Федерация, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: паспорт серии....., выдан _____ /</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ от года

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) *(указать реквизиты кредитующего филиала)*, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в течение __ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в срок _____.

При использовании сервиса безопасных расчетов

- *при выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:*
 - ✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;
 - ✓ *при единовременной выдаче кредита:* перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);
 - ✓ *при выдаче кредита частями:*
 - перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);
 - перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.
- *при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:*
 - ✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;
 - ✓ *при единовременной выдаче кредита:*
 - перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):
 - после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
 - после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
 - при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

✓ при выдаче кредита частями:

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ М.П.

_____ /