

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Кызыл, Республика Тыва

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Восток», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице, действующей на основании Доверенности, с одной стороны, и граждан _____ Российской Федерации _____, именуемая в дальнейшем «Участник»/ «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим договором, с привлечением других лиц построить **Седьмая очередь многоквартирного комплекса домов по адресу: Республика Тыва, г. Кызыл, мкр. Иркутский, строение 10**, далее именуемый Многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 17:18:0105060:5514; 17:18:0105060:5534 «ЖК ___», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику квартиру № ____, указанную в пункте 1.4. настоящего договора, - далее именуемую **Объект долевого строительства**, а также общее имущество, входящее в состав Многоквартирного дома, на которое у Участника возникает доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства одновременно с регистрацией права собственности Участника на этот Объект, а Участник с целью получения Объекта долевого строительства в свою собственность обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства и общее имущество при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Многоквартирный дом, строительство которого осуществляется Застройщиком на основании разрешения на строительство № RU/17302000-151-1 от 15.11.2023 г., выданного Мэрией города Кызыла, имеет в соответствии с проектной документацией следующие основные характеристики: многоквартирный жилой дом состоит из 4 подъездов и 5 этажей, общей проектной площадью 8011,02 кв.м, материал наружных стен – Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с эффективным утеплителем и навесной фасадной системой, поэтажные перекрытия – Сборные железобетонные многпустотные плиты, класс энергоэффективности - С, класс сейсмостойкости - 8 баллов.

1.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 17:18:0105060:5514; 17:18:0105060:5534, площадью 63 437,00 кв.м, находящемся на праве аренды у Застройщика по договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства № 14-АЗУ 2023 от 26.06.2023 г., № 13-АЗУ 2023 от 22.06.2023г., заключенному с Мэрией города Кызыла.

Подписывая настоящий договор, Участник дает тем самым свое согласие на:

- межевание земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта договора, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение, выделение из него других участков в случае строительства на данных земельных участках других объектов недвижимости;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта договора, при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного дома;

- снятие с кадастрового учета земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта договора, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- регистрацию прав на вновь образованные земельные участки за правообладателем исходного земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта договора.

1.3. Проектная декларация на Многоквартирный дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства - <https://наш.дом.рф>.

Застройщик осуществляет строительство (создание) Многоквартирного дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства с условием размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее по тексту - Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

Застройщик _____

Участник _____

1.4. Конкретным объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома **Строение № _____**, является жилое помещение - **квартира № _____** имеющая в соответствии с проектной документацией следующие **основные характеристики: квартира**, расположенная на _____ этаже, Многоквартирного дома, общей проектной площадью _____ кв. м, состоящая из _____ комнат, проектной площадью комнат _____ кв.м и **кухни** проектной площадью _____ кв.м, помещений вспомогательного использования Санузел проектной площадью _____ кв.м., Прихожая проектной площадью _____ кв.м., Балкон проектной площадью _____ кв.м.

Расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, балкона), местоположение Объекта долевого строительства на соответствующем этаже Многоквартирного дома отображаются в графической форме на плане (схеме) Объекта долевого строительства, являющемся неотъемлемым приложением к настоящему договору.

1.5. Нумерация, фактическая площадь и адрес Объекта долевого строительства в составе Многоквартирного дома могут быть уточнены по окончании строительства при получении адресного заключения и проведении технической инвентаризации Многоквартирного дома.

1.6. При строительстве Объекта долевого строительства (квартиры) **предусматриваются:**
- штукатурка стен, выравнивающая стяжка полов, Подарочный Сертификат на устройство натяжных потолков по всему периметру, (полотно ПВХ (цвет-белый) кроме санузлов, ванных комнат и кладовых, установка пластиковых окон и дверных балконных блоков, пластиковых подоконных досок, оконных и дверных откосов, электромонтажные работы, устройство горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков горячей и холодной воды, приборов отопления, благоустройство прилегающей территории. Входная дверь, комплект алюминиевой окрашенной конструкции светопрозрачного ограждения балконов с установкой (в случае наличия балкона).

Соответствующие изделия (оборудование) приобретаются по усмотрению Застройщика и являются неотъемлемой составляющей Объекта долевого строительства, в связи с чем, Участник не вправе требовать перерасчета цены договора, определенной в пункте 3.4. настоящего договора, в случае его отказа от каких-либо видов работ либо материалов (оборудования), предусмотренных в абзаце первом настоящего пункта договора.

Мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения, оплачиваются участником долевого строительства за счет собственных денежных средств. Кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, указанные в настоящем Договоре, не направляются на оплату стоимости мебели, бытового оборудования, предмета интерьера и работ по их установке, а также работ по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения.

1.7. При строительстве Объекта долевого строительства **не предусматриваются:** расходы по приобретению межкомнатных дверей и их установке, расходы по приобретению сантехнического оборудования (унитаз, раковина, мойка, смесители, ванна) и их установке, устройство натяжных потолков в санузлах и ванной комнате, кладовых, расходы по приобретению полового покрытия, расходы по приобретению кафеля для санузла, ванных комнат и кухни и его укладке, расходы по приобретению обоев и их оклейке, расходы по приобретению краски и покраске, расходы по приобретению и монтажу электроплиты.

1.8. **Участник соглашается с тем, что** после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик **вправе** передать в муниципальную собственность наружные инженерные коммуникации, сооружения, оборудование и т.п., построенные на основании технических условий, выданных Застройщику для строительства дома, и не относящиеся к общему имуществу, входящему в состав Многоквартирного дома.

2. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

2.1. Строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома осуществляется: *начало строительства «15» ноября 2023 года, окончание строительства и ввод в эксплуатацию* (выдача уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) осуществляются не *позднее «30» июня 2025 года.*

2.2. Застройщик после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обязан передать Участнику Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее «31» декабря 2025 года.

Застройщик _____

Участник _____

Застройщик вправе закончить строительства Многоквартирного дома ранее срока, установленного в пункте 2.1. договора, и досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику при условии получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства в таком случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае досрочного исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче с указанием срока его досрочной передачи Участнику. Такое уведомление направляется Застройщиком Участнику не позднее чем за месяц до наступления срока досрочной передачи Объекта долевого строительства.

В уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче Застройщик сообщает Участнику о возможности приступить к принятию Объекта долевого строительства с определенной даты, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства в установленный срок и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности его к передаче также по телефону, в том числе путем смс-информирования, а также посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика.

2.4. Участник, получивший от Застройщика уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в установленный Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ срок и принять его по акту до истечения срока, установленного в уведомлении о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 названного Федерального закона).

2.5. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также в случае немотивированного отказа от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, установленного для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта.

Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки Объекта долевого строительства или ввиду невнесения Участником полной цены договора в сроки, установленные настоящим договором.

2.6. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный в пункте 2.1. настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения установленного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (статья 252).

2.7. Застройщик считается исполнившим свои обязательства с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

2.8. После передачи Участнику Объекта долевого строительства право собственности Участника на этот Объект подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОПЛАЧИВАЕМОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ, ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

3.1. Оплачиваемая площадь Объекта долевого строительства по настоящему договору определяется площадью Объекта долевого строительства, которая на момент заключения настоящего договора является проектной, то есть установленной на основании проектной документации, и составляет _____ кв. м., включающих суммарную площадь всех составных частей Объекта долевого строительства, в том числе площади жилых помещений (комнат), помещений вспомогательного использования, а также площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента 0,3. Проектная площадь применяется в

отношениях сторон по их взаимному соглашению в целях определения цены настоящего договора на момент его заключения.

3.2. Фактическая площадь построенного Объекта долевого строительства, указанная в пункте 1.4. настоящего договора, включает площади его частей и устанавливается по окончании строительства Многоквартирного дома согласно результатам технической инвентаризации, что отражается в акте приема-передачи в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также проведения между сторонами расчетов в случаях и порядке, установленных настоящим договором.

3.3. Оплачиваемая площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 3.1. настоящего договора, может быть изменена соглашением сторон в случае ее увеличения или уменьшения по результатам технической инвентаризации более чем на 3 (три) процента.

3.4. Цена настоящего договора устанавливается соглашением сторон на момент его заключения исходя из проектной площади квартиры, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**

3.5. Сумма Цены Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Сумма Цены Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк) (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 именуемый 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.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены настоящего договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Восток»;

Депонируемая сумма: _____ руб. (_____)
рублей 00 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.

Варианты расчетов:

При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется 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 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):

Застройщик _____

Участник _____

- 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.

3.6. В случае, если строительство Многоквартирного дома будет окончено Застройщиком ранее срока, установленного в пункте 2.1. договора, Участник вне зависимости от графика внесения платежей, указанного в пункте 3.5. договора, обязуется произвести полный расчет по договору в течение 10 рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления о досрочном окончании строительства Многоквартирного дома и необходимости произвести уплату цены настоящего договора в полном объеме.

Обязанность Участника по уплате обусловленной настоящим договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.7. Цена настоящего договора не является твердой и может быть изменена в случаях и порядке, предусмотренных настоящим договором:

3.7.1. Если по результатам технической инвентаризации между фактической площадью Объекта долевого строительства, состоящей из общей площади квартиры и площади лоджии с учетом понижающего коэффициента, и оплачиваемой проектной площадью квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора, образуется разница, составляющая более 3 (трех) процентов в сторону увеличения площади, оплачиваемая площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 3.1. настоящего договора, подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения и Участник обязан уплатить Застройщику дополнительно денежные средства из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м площади, составляющей указанную разницу.

В связи с чем Участник в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика об изменении оплачиваемой площади Объекта долевого строительства и цены договора обязан заключить с ним дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении оплачиваемой площади Объекта долевого строительства и цены настоящего договора и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения такого соглашения уплатить дополнительные денежные средства в размере, рассчитанном в указанном в абзаце первом настоящего пункта договора порядке, путем их внесения на счет эскроу в уполномоченном банке (Эскроу-агент), либо, в случае получения Застройщиком на этот момент разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, на расчетный счет Застройщика.

3.7.2. Если по результатам технической инвентаризации Объекта долевого строительства между фактической площадью квартиры, состоящей из общей площади квартиры и площади лоджии с учетом понижающего коэффициента, и оплачиваемой проектной площадью квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего договора, образуется разница, составляющая более 3 (трех) процентов в сторону уменьшения площади, оплачиваемая площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 3.1. настоящего договора, подлежит соответствующему изменению в сторону уменьшения, а уплаченные Участником денежные средства возврату ему из расчета _____ (_____) рублей за 1 кв.м площади, составляющей указанную разницу.

В связи с чем Застройщик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Участника заключить с ним дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении оплачиваемой площади Объекта долевого строительства и цены настоящего договора и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения такого соглашения возратить Участнику денежные средства в размере, рассчитанном в указанном в абзаце первом настоящего пункта договора порядке.

3.7.3. Если в случае внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства изменяются основные характеристики Объекта долевого строительства либо по согласию Сторон изменится состав Объекта долевого строительства Стороны вправе изменить цену договора и заключить соответствующее дополнительное соглашение к настоящему договору.

3.8. 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 залoгу будет являться Банк, а залогодателем - Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

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 залoгу будет являться Банк, залогодателем - Участник долевого строительства.

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

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Организовать строительство указанного в пункте 1.1. настоящего договора Многоквартирного дома, заключить договоры подряда со строительными и другими подрядными организациями;

4.1.2. При выполнении Участником обязательств по финансированию строительства Многоквартирного дома в объеме, установленном в настоящем договоре, передать в установленный настоящим договором срок Участнику Объект долевого строительства, качество выполненных строительно-монтажных работ по которому соответствует СНиП, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, Стандарту организации СТО 25.01.2018, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным действующим законодательством.

4.1.3. Соблюдать конфиденциальность информации, касающейся Сторон в связи с заключением настоящего договора;

4.1.4. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Застройщика настоящим договором и императивными нормами Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Направлять Участнику соответствующие уведомления (извещения), определять дату и время для явки Участника в орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество, требовать от Участника совершения юридически значимых действий, направленных на возникновение, изменение и прекращение правоотношений по настоящему договору в случаях и порядке, установленных настоящим договором и действующим законодательством РФ.

4.2.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Участником требовать от него уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

4.2.3. Пользоваться иными правами, предоставленными Застройщику настоящим договором и Федеральным законом N 214-ФЗ от 30.12.2004г.

4.3. Участник обязан:

4.3.1. До передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства исполнить в полном объеме обязательства по уплате стоимости Объекта долевого строительства в сроки, размере и порядке, предусмотренными настоящим договором.

4.3.2. Принимать все необходимые меры по безотлагательному получению почтовой корреспонденции, направленной Застройщиком, своевременно отвечать на уведомления, извещения и т.п., полученные от Застройщика, являться к Застройщику и (или) в орган государственной регистрации

прав на недвижимое имущество по уведомлению Застройщика для совершения от своего имени юридически значимых действий в целях исполнения условий настоящего договора.

Незамедлительно (в течение трех рабочих дней) извещать Застройщика обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах. В противном случае Участник несет все риски несвоевременного получения уведомлений от Застройщика.

4.3.3. Принять Объект долевого строительства от Застройщика в сроки и порядке, установленные настоящим договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г.;

4.3.4. Нести расходы по регистрации настоящего договора и дополнений к нему, регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

4.3.5. С момента подписания акта приема-передачи, нести бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе производить оплату коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, канализация) и электроэнергии, заключив соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также наравне с другими приобретателями иных объектов долевого строительства, входящих в состав Многоквартирного дома, участвовать в расходах, связанных с текущим содержанием и техническим обслуживанием мест общего пользования, и с этой целью заключить с управляющей организацией договор управления.

4.3.6. В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке в связи с уклонением Участника от его приемки Участник обязан оплатить коммунальные услуги, включая расходы, связанные с текущим содержанием и техническим обслуживанием мест общего пользования (ОДН), со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

4.3.7. В случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу Участник либо новый участник обязаны письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 10-ти дней со дня государственной регистрации указанного соглашения. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника к другому лицу, новый участник несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

4.3.8. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Участника настоящим договором и императивными нормами Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Досрочно уплатить цену настоящего договора.

4.4.2. Уступить третьему лицу свои права требования по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема передачи Объекта долевого строительства и только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. В этом случае обязанность исполнения обязательства первоначального Участника переходит к новому участнику.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, 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 долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

4.4.3. Пользоваться иными правами, предоставленными Участнику настоящим договором и Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков

(дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный им с Участником.

5.4. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического 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 инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

6. УСЛОВИЯ ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, либо по требованию Участника настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях и в порядке, определенных в пунктах 1 - 3 и 5 части 1 статьи 9 и части 7 статьи 15.4 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004г. в редакции, действующей на момент возникновения между сторонами соответствующих отношений по прекращению настоящего Договора.

6.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случаях, определенных в частях 4 и 5 статьи 5 Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004г., в редакции, действующей на момент возникновения между сторонами соответствующих отношений по прекращению настоящего договора.

6.3. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон, инициированного Участником, он возмещает Застройщику все понесенные им расходы, связанные с заключением настоящего договора, в том числе уплаченная Застройщиком государственная пошлина за государственную регистрацию договора.

6.4. При расторжении настоящего договора или при отказе от настоящего договора в одностороннем порядке любой из сторон договор с эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается и денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (Эскроу-агентом) в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004г. сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику в порядке, установленном частью 8 статьи 15.5. названного Федерального закона.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1.1. В случае нарушения сторонами своих обязанностей по настоящему Договору каждая из них несет ответственность в размере и в порядке, установленными Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент заключения договора Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не обременен никоим образом, в залоге и под арестом не состоит.

Застройщик _____

Участник _____

8.3. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по настоящему договору, если его исполнение оказалось невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и не преодолимых, при данных условиях обстоятельств (стихийные явления, военные действия, гиперинфляция и т.д.).

8.4 Сроки окончания строительства Многоквартирного дома могут продлеваться на срок действия обстоятельств непреодолимой силы и ликвидации их последствий, в результате которых завершение строительства было невозможным.

8.5. Заклячая настоящий договор Участник дает в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора своих персональных данных, а также на получение информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

8.6. До подписания настоящего договора Участник ознакомился с проектной документацией на строительство Объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком.

8.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, Стороны будут решать путем переговоров. В случае отсутствия согласия между Сторонами спор передается для разрешения в суд.

8.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору совершаются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

8.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Тыва.

Приложения:

1. План (схема) Объекта долевого строительства.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

Участник

ООО «Специализированный Застройщик
«Восток», 667010, Республика Тыва, г.
Кызыл, ул. Сукпакская, д. 1,
ИНН 1700001629
КПП 170001001
в Красноярское Отделение №8646 ПАО
«Сбербанк» г. Красноярск,
к/счет 30101810800000000627,
БИК 040407627
Электронная почта: _____.

ООО «Специализированный Застройщик «Восток»

Участник _____

Приложение № 1 к договору № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ от
_____ 20____ года

Застройщик _____

Участник _____

Основные характеристики многоквартирного дома:	
Общая площадь здания	8011,02 м2
Количество этажей	5
Лифт	0
Назначение	Жилой дом
Вид	Многоквартирный
Количество подъездов	4
Количество квартир в доме	140
Количество квартир в 1 подъезде	35
Количество квартир во 2 подъезде	35
Количество квартир в 3 подъезде	35
Количество квартир в 4 подъезде	35

План (схема)