

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № С01-**

город Ульяновск

__ _ 202_ года

Настоящим Стороны Договора:

Наименование Стороны Договора	Сторона Договора	Лицо, действующее от имени Стороны Договора	Документ, подтверждающий полномочия лица, действующего от имени Стороны Договора
Застройщик:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест»		
Участник долевого строительства:			

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ

Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

- 1.1. Банк Эскроу-Агент** - Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: (8422) 41-62-06.
- 1.2. Земельный участок** – обладающий указанными ниже характеристиками земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома:
Кадастровый номер: **73:24:020602:7200**;
Площадь земельного участка: 8 049,00 кв.м.;
Категория земель: Земли населенных пунктов;
Разрешенное использование Земельного участка: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
- 1.3. Многоквартирный дом** – Многоквартирный жилой дом №1 со встроенными или пристроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения. «Жилой комплекс «Сиреневый» в границах ул. Оренбургской, ул. Врача Михайлова и пр. Сиреневый (г. Ульяновск, Заволжский район).
Многоквартирный жилой дом имеет следующие характеристики:

Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	1-25
Общая площадь	18 986,51 кв.м.
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	-
Фундамент	Монолитная плита на свайном основании
Наружные стены	Из штучных стеновых блоков с утеплением. Монолитный железобетон.
Полэтажные перекрытия	Монолитные перекрытия
Кровля	Плоская, с водостоком
Лифт	Пассажирские лифты грузоподъемностью 1000 кг – 3 шт.

Место расположения Многоквартирного дома указано в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Указанный адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

- 1.4. Объект долевого строительства** – обладающий указанными ниже характеристиками объект недвижимого имущества, а также доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома пропорционально общей площади Объекта долевого строительства:

Проектный номер:	
Назначение:	жилое
Этаж:	
Общая проектная площадь без учета площади балкона и/или лоджии:	+/-1,5 кв.м.
Общая проектная площадь с учетом площади балкона (с понижающим коэффициентом 0,3) и/или лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5):	+/-1,5 кв.м.
Количество и площадь комнат, помещений вспомога-	Количество комнат – ;

тельного использования, лоджий, веранд, балконов, террас	
--	--

Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении №2 «План Объекта долевого строительства» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемой частью Договора.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершённого строительством Многоквартирного дома, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

- 1.5. **ФЗ № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, ФЗ № 214-ФЗ.

- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- ✓ земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка от «28» июля 2022г. №24/02/А-2022-147, заключенного с Министерством имущественных отношений и архитектуры Ульяновской области на срок до «31» декабря 2024г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости «10» 08 2022г. за №73:24:020602:7200-73/049/2022-1
- ✓ разрешение на строительство №73-24-015-2024 от 04.03.2024г., выданное Муниципальным казенным учреждением Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска.
- ✓ Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф>

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства для оформления в собственность Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и принять Объект долевого строительства.
- 3.2. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).
- 3.3. Срок завершения строительства Многоквартирного дома определяется датой выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и установлен - **не позднее 30.09.2025г.** Срок завершения строительства Многоквартирного дома, указанный в Договоре, может быть сокращён Застройщиком в одностороннем порядке.
- 3.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 31.03.2026г.** Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в Договоре, может быть сокращён Застройщиком в одностороннем порядке.
- 3.5. Объект долевого строительства приобретается Участником долевого строительства в **собственность**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, расходы, связанные с благоустройством территории, прилегающей к Многоквартирному дому, сумма денежных средств на оплату процентов, уплачиваемых Застройщиком по привлекаемым кредитам и займам, затраты, связанные с их оформлением, прочие накладные расходы и суммы расходов, произведенных до момента привлечения денежных средств Участником долевого строительства, а также другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

- 4.2. **Цена настоящего Договора составляет _ () рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

- 4.3. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в следующем порядке:

- 4.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый в Банке Эскроу-агенте, до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, и для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Банком Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Бенефициар: Застройщик.

Депонент: Участник долевого строительства.

Депонируемая сумма: в соответствии с п. 4.2. Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Бенефициара:

Расчетный счет: 40702810218970000216

Банк: Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
БИК: 044525411
Корр. счет: 30101810145250000411

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 4.3. Договора.

Срок условного депонирования: не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Счет эскроу: Застройщик извещается Банком Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота не позднее даты открытия счета эскроу.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта Договора являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной Банку Эскроу-агенту в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными Банком Эскроу-агентом на официальном сайте в сети Интернет, а также в подразделениях Банка Эскроу-агента, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- 1) истечение срока условного депонирования;
- 2) перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- 3) расторжение либо отказ от Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Договором и ФЗ № 214-ФЗ;
- 4) возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Банку Эскроу-Агенту путем электронного документооборота следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком Эскроу-Агентом счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

- 4.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник долевого строительства обязан внести по договору, с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.
- 4.6. Согласно п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ право залога у Застройщика на Объект долевого строительства до момента полной оплаты по Договору не возникает.
- 4.7. Настоящим Стороны установили, что площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.3. Договора, является проектной и подлежит уточнению по результатам обмера Объекта долевого строительства организацией, проводящей техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства. В случае обнаружения при обмере Объекта долевого строительства факта увеличения или уменьшения размеров общей площади Объекта долевого строительства (без учета балкона/лоджии) свыше допустимого отклонения, установленного настоящим Договором, стоимость Объекта долевого строительства пропорционально изменяется соглашением Сторон.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

- 5.1.1. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 5.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного дома (до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства).
- 5.1.3. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительномонтажных, пусконаладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.
- 5.1.4. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.3. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.
- 5.1.5. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

- 5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.
- 5.2.2. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные действующим законодательством РФ действия по оформлению права собственности на Объект долевого строительства.
- 5.2.3. Самостоятельно оплачивать государственные пошлины, связанные с регистрацией настоящего Договора, соглашений к нему, обязанность по оплате которых законодательством РФ возложена на Участника в соответствующей части, кроме того самостоятельно нести расходы по государственной регистрации прав на Объект долевого строительства.
- 5.2.4. Участник долевого строительства обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о регистрации права собственности на Объект долевого строительства, с представлением всех необходимых для регистрации документов. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности Застройщик вправе обратиться к Участнику долевого строительства с требованием об оплате Участником долевого строительства фактически понесенных Застройщиком расходов в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.2.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать комму-

нальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

- 5.3. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.
- 5.4. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в Банк Эскроу-Агент заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банка Эскроу-Агент в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.
- 5.5. Обязательства Сторон по Договору считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные Договором, или одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ случаях.
- 6.2. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства в порядке, установленном ФЗ №214-ФЗ.
- 6.3. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче приступить к приемке Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется подписать акт приема-передачи в установленном ФЗ № 214-ФЗ порядке.
- 6.4. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком даты и времени для приемки Объекта долевого строительства, в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.
- 6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при его отказе от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Расходы Застройщика, связанные с уплатой им коммунальных и иных обязательных платежей за Объект долевого строительства, начисленные за период, начиная со дня наступления предельного срока принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства до даты оформления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, взыскиваются Застройщиком в полном объеме с Участника долевого строительства в судебном порядке в случае отказа Участника долевого строительства возместить такие расходы добровольно.
- 6.6. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям Договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:
 - ✓ безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
 - ✓ соразмерного уменьшения цены Договора;
 - ✓ возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 6.7. Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим Договором.
- 6.8. В случае отсутствия возможности у Участника нести самостоятельно расходы на содержание Объекта и находящегося в его долевой собственности общего имущества Дома с момента подписания Акта приема-передачи Сторонами либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику понесенные им расходы на содержание Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.9. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Объекта, а также изменение внутренних инженерных систем (замена элементов, установка дополнительных приборов, «наращивание» либо удаление отопительных приборов и т.п.), Участник обязан до проведения указанных работ произвести соответствующие согласования с уполномоченными государственными/муниципальными органами в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства, при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права требования по настоящему Договору только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством. Договор уступки права требования совершается в той же форме, что и настоящий Договор.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Договор уступки прав требования подлежит регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, считается заключенным и вступает в силу с момента такой регистрации.

8.4. До планируемой даты выдачи разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, установленной настоящим Договором, Участник обязуется письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по Договору и предоставить Застройщику копию Договора уступки прав требования, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Если Застройщик не был уведомлен в письменной форме о состоявшейся уступке прав Участника долевого строительства к другому лицу, Участник долевого строительства и Новый Участник долевого строительства несут риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Обязательство Застройщика прекращается его исполнением первоначальному Участнику долевого строительства, произведенным до получения уведомления о переходе права к другому лицу.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) и возмещает другие убытки в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.3. Неустойка в пользу Застройщика подлежит начислению и оплате в случае предъявления Застройщиком соответствующего письменного требования.

9.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

9.5. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по вине одной из Сторон, виновная Сторона возмещает другой Стороне расходы, понесенные такой Стороной для исполнения Договора, в том числе по оплате государственной пошлины и иных расходов в целях государственной регистрации Договора.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору.

10.2. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору переносится на время действия таких обстоятельств.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.4. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

- 11.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. Застройщик вправе потребовать от Участника оплаты понесенных им расходов, связанных с исполнением Договора, в соответствии с действующим законодательством.
- Возврат денежных средств Участнику долевого строительства при расторжении настоящего Договора производит Эскроу-агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета эскроу.
- 11.3. В случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
- 11.4. В случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
- 11.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.6. В случае отказа Банка Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником 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", Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора участия в долевого строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ.
- 11.7. Расходы, связанные с расторжением настоящего Договора в случаях, подразумевающих вину Участника долевого строительства, предусмотренных действующим законодательством РФ, возлагаются на Участника долевого строительства.
- 11.8. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, когда он допускается в соответствии с действующим законодательством РФ, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен действующим законодательством РФ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Стороны дополнительно установили следующее: в силу своего назначения Объект долевого строительства является технически сложным имуществом, требующим соблюдения определенных правил и требований при его эксплуатации в целях сохранения его потребительских свойств. В связи с этим, после передачи Объекта долевого строительства и в течение всего срока его эксплуатации Участник долевого строительства обязуется соблюдать специальные правила, установленные инструкцией по эксплуатации, передаваемой Участнику долевого строительства Застройщиком при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 12.2. В случае нарушения требований, указанных в инструкции по эксплуатации, Участником (либо лицами, допущенными Участником долевого строительства к пользованию Объектом долевого строительства) в течение как гарантийного срока, так и срока эксплуатации Объекта долевого строительства, что привело либо могло привести к причинению ущерба Объекту долевого строительства или третьим лицам, ответственность за наступление негативных последствий возлагается на Участника долевого строительства.
- 12.3. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, производить замену материалов и оборудования на аналогичные, а также изменять параметры отделки фасадов, помещений общего пользования, благоустройства на прилегающей территории.
- 12.4. Участник долевого строительства/лицо, уполномоченное действовать от имени Участника долевого строительства дает согласие Застройщику осуществлять все действия (операции) с персональными данными Участника долевого строительства, полученными при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу в случаях, предусмотренных действующим законодательством, блокирование, уничтожение. Персональные данные Участника долевого строительства/лица, уполномоченного действовать от имени Участника долевого строительства предоставляются в целях исполнения Договора, а также в целях информирования о других продуктах и услугах Застройщика. Согласие предоставляется с момента подписания Участником долевого строительства/лицом, уполномоченным действовать от имени Участника долевого строительства настоящего Договора, на неопределенный срок, без оформления дополнительных документов. После выполнения Сторонами условий Договора, согласие может быть отозвано Участником долевого строительства/лицом, уполномоченным действовать от имени Участника долевого строительства в любой момент путем направления письменного заявления Застройщику не менее чем за месяц до момента отзыва согласия. В случае изменения паспортных данных, адресов, платежных или иных реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления данных событий письменно уведомить другую Сторону об этом.
- 12.5. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает безотзывное и безусловное согласие на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с образованием земельных участков из принадлежащего Застройщику на праве аренды Земельного участка, в результате объединения, перераспределения вышеуказанного земельного участка с земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве собственности и/или праве аренды, на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2, 11.6, 11.8, 11.9 Земельного кодекса РФ, а также выражает согласие на внесение соответствующих изменений в проектную документацию многоквартирного жилого дома, указанного в п.1.2. Договора, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения.
- 12.6. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

- 12.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение одного месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 12.8. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон к Договору в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 12.9. Извещением (уведомлением), произведенным надлежащим образом, признается извещение (уведомление) в письменном виде, врученное другой Стороне под роспись (нарочно), либо направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. В случае неполучения уведомления о вручении заказного письма адресату в течение 14 (Четырнадцати) дней, извещение считается произведенным надлежащим образом. Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учётом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика с использованием одного из доменных имён: dars-development.ru. Участник долевого строительства/лицо, уполномоченное действовать от имени Участника долевого строительства согласен на использование своих персональных данных с целью получения рекламных и информационных сообщений от Застройщика.
- 12.10. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.
- 12.11. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора. Настоящий Договор должен быть передан Сторонами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления государственной регистрации, в течение 15 календарных дней с момента подписания настоящего Договора, в противном случае Стороны считаются не связанными какими-либо договорными обязательствами в рамках настоящего Договора. Возврат внесенных Участником долевого строительства денежных средств производится по правилам п. 11.2. настоящего Договора. Прекращение Договора не освобождает стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 12.12. Договор подписан в количестве экземпляров, соответствующем числу Сторон Договора, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 12.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:
 Приложение № 1. «Схема планировочной организации земельного участка».
 Приложение № 2. «План Объекта долевого строительства».
 Приложение № 3. «Техническое описание Объекта долевого строительства».

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	ООО «СЗ Стандарт-Инвест» 123112, РФ, г. Москва, Пресненская набережная, дом 10; Представительство ООО «СЗ Стандарт-Инвест» в г. Ульяновске: 432017, РФ, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, д.19А, ИНН 7325124636 КПП 770301001 ОГРН 1137325006675 <u>Банковские реквизиты:</u> р/с 40702810218970000216 Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва к/с: 30101810145250000411 БИК: 044525411
Лицо, действующее от имени Застройщика:	
Подпись:	_____
Участник долевого строительства:	Участник долевого строительства: Реквизиты: Дата рождения – Место рождения: Паспорт _ выдан Зарегистрирована по адресу:

	Подпись: _____
--	----------------

СХЕМА ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	ООО «СЗ Стандарт-Инвест» Подпись: _____
Участник долевого строительства:	Участник долевого строительства: Подпись: _____

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА №_

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	ООО «СЗ Стандарт-Инвест» Подпись: _____
Участник долевого строительства:	Участник долевого строительства: Подпись: _____

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗАСТРОЙЩИКОМ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

№	Виды работ	Тип отделки	Помещения
1.			

ВИДЫ РАБОТ, НЕ ВЫПОЛНЯЕМЫХ ЗАСТРОЙЩИКОМ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

№	Виды работ	Тип отделки
---	------------	-------------

При передаче Объекта Участникам по акту приема-передачи возможны сколы, царапины и т.п. в результате выполнения строительно-монтажных работ, которые не препятствуют к их использованию по назначению и на потребительские свойства не влияют. Участники осведомлены и выражает свое безусловное согласие с техническим описанием Объекта.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с методическими рекомендациями по нормам, правилам и приемам выполнения отделочных работ МДС 12-30.2006, отделочные работы выполняются по истечении срока, исключающего возможность осадки конструкций и повреждения покрытий. Нарушение вышеуказанных положений МДС 12-30.2006 может повлечь за собой образование трещин черновых и финишных покрытий стен.

3. Работы в местах общего пользования выполняются Застройщиком в соответствии с Проектной документацией № 09-С-Д1-СИ23, 2023г.

3. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:	ООО «СЗ Стандарт-Инвест» Подпись: _____
Участник долевого строительства:	Участник долевого строительства: Подпись: _____