

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Владимир

«__» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройКомфорт» (ИНН 3329099510, ОГРН 1213300002211, КПП 332901001), в лице директора Шохина Дениса Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, действующий (ая) от своего имени и в своих интересах, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Владимирская область, МО город Владимир (городской округ), г. Владимир, туп. Манежный, д.2 на земельном участке с кадастровым номером: 33:22:032011:79**, (далее по тексту – «Объект недвижимости»), принадлежащем Застройщику на праве собственности, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, передать Участнику долевого строительства «Объект долевого строительства» **Вариант 1 (один Участник)** в собственность,

Вариант 2 (для супругов) в общую совместную собственность,

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект долевого строительства: у Участника долевого строительства (ФИО) в размере (__) доли в праве, у Участника долевого строительства (ФИО) в размере (__) доли в праве, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Участник долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, и принять «Объект долевого строительства» (п.1.2. настоящего Договора) в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Указанный в настоящем договоре адрес является строительным адресом строящегося Объекта недвижимости. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что «объектом долевого строительства» в соответствии с проектной документацией является Квартира в Объекте недвижимости, при этом Объект долевого строительства имеет следующие характеристики по проекту:

Проектный номер	Этаж	Назначение помещения	Общая площадь объекта, в том числе площадь холодных помещений, исходя из которой происходит расчет Сторон (проектная S) кв.м.	Общая площадь объекта без учета холодных помещений кв.м.	Наличие веранды кв.м.	Площадь кухни	Количество комнат	Площадь жилых комнат
		Жилое помещение (квартира)						

Под общей площадью объекта понимается сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента (в соответствии с письмом Минстроя от 25.12.2020 №53201-ИФ/07).

Определенная настоящим пунктом общая площадь Объекта долевого строительства является **Проектной**.

Описание Объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого Объекта недвижимости и проектной площади Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему договору.

Номер Объекта долевого строительства является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и постановки его на кадастровый учет.

1.3. Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех частей помещения, будет определяться расчетным способом на основании результатов проведенных кадастровых работ (обмеров) для целей получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровыми инженерами (далее по тексту «Уполномоченными лицами»). Определенная Уполномоченными лицами при проведении кадастровых работ площадь Объекта долевого строительства далее именуется «**Окончательная общая площадь** объекта долевого строительства»

1.4. Стороны объединяют свои усилия с целью создания комплекса недвижимого имущества, включающего земельный участок и расположенное на нем жилое здание, инженерные коммуникации к нему, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части (квартира) будут находиться в собственности Участника долевого строительства. Остальные части (общее имущество Объекта недвижимости, включающее: площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более одной квартиры) будут находиться в общей долевой собственности всех участников долевого строительства в соответствии со ст. 290 ГК РФ, пропорционально занимаемой ими площади. Передача указанного имущества по Акту не производится.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о Долевом Участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 33-RU33301000-48-2021 от 31.08.2021г., выданного Управлением архитектуры и строительства администрации города Владимира.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 33:22:032011:79-33/126/2021-3 от 18.05.2021 Застройщиком права собственности на Земельный участок площадью 7564кв.м., на основании Договора купли-продажи от 12.04.2021

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации: <https://наш.дом.рф>.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предназначенный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Объект недвижимости на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет (_____) рублей, НДС не облагается. Цена одного квадратного метра составляет (_____) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения общей площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного метра.

Цена настоящего договора, указанная в п. 3.1 договора, складывается из денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также дополнительных расходов Застройщика, связанных с наличием дополнительных обременений. Стоимость услуг Застройщика (на содержание службы заказчика-застройщика (технического надзора) входит в общую цену договора и составляет 4% от суммы каждого взноса средств, внесенных средств на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 3.2., 3.3, 3.4 Договора.

3.2. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта долевого строительства и рассчитывается посредством умножения Окончательной общей площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного метра, указанную в п.3.1 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект долевого строительства, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником долевого строительства не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

3.3. Если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства превысит общую Проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.1.2, то Участник долевого строительства обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 3.1 Договора. Оплата осуществляется Участником долевого строительства перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре или в сообщении/уведомлении, указанного в п.5.5 настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, направляемого в адрес Участника долевого строительства в соответствии с п.5.5 Договора.

3.4. Если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше общей Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.2, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 3.1 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего заявления от Участника долевого строительства по указанным Участником долевого строительства банковским реквизитам.

3.5. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства

3.5.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет (_____) из расчёта цены одного квадратного метра, указанной в пункте 3.1. Договора

Оплата производится в течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

Вариант (единовременный платеж):

- _____ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):

- _____ рублей 00 копеек Участник долевого строительства уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

- _____ рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), адрес место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____ (именуемый далее «Банк») на основании Кредитного договора № _____ от _____ года, заключенного между Участником долевого строительства и Банком, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником долевого строительства в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 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.

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Права Банка как

залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта долевого строительства после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, допускается только при наличии письменного согласия Банка.

Участник долевого строительства обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Вариант (рассрочка, но не позднее чем за 1 месяц до получения РВ – п.5.1.):

Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, 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.

3.5.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, с использованием специального счета эскроу. Счет эскроу открывается уполномоченным банком (Эскроу-агент) в порядке и на условиях, утвержденных уполномоченным банком, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (Бенефициару). При этом:

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Бенефициаром – Застройщик;

Уполномоченным банком - Эскроу-агентом (Акцептантом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

Депонируемая сумма _____ (_____) рублей, равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.1 Договора;

Срок условного депонирования: по 30.06.2025г. включительно.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Депонентом следующим образом:

_____ не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Депонент не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу. Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Депонент.

Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Бенефициара и Депонента путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

Депонент обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, и подать заявление о заключении Договора счета-эскроу.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора отправляет Эскроу-агенту скан-копию настоящего Договора путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

3.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.8. Вариант (единовременный платеж или рассрочка):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

Вариант (ипотека):

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru и в Банк, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка;

3.9. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3.10. Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека): В случае исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника долевого строительства перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника долевого строительства), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

4.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьёй 3 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора

4.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.1.4. Участник долевого строительства заключает договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Объекта недвижимости, и несет расходы пропорционально окончательной площади Объекта долевого строительства по техническому обслуживанию Объекта недвижимости, оплачивает коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Объекта недвижимости с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае, если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом настоящего Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление), а в случае их отсутствия на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Объекте недвижимости.

4.1.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» до полной оплаты цены настоящего Договора.

4.1.6. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора представил Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), а также обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия. При этом, все негативные последствия, связанные с предоставлением недействительных документов, несет Участник долевого строительства.

4.1.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства: в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае наличия такой необходимости), расходы, связанные с услугами Уполномоченных лиц, регистрации права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и другие расходы.

Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон могут быть зафиксированы в отдельном Договоре.

4.1.8. Участник долевого строительства обязуется подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта. Настоящим Участник долевого строительства извещен о том, что в документе о государственной регистрации права собственности, кадастровом паспорте указывается площадь жилого помещения (квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.

4.1.9. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьёй 3 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта долевого строительства.

4.1.10. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства в соответствии со статьёй 3 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика *Вариант 1 (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека))*; Банка и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником долевого строительства уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии.

Застройщик также вправе потребовать от Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по 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 (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства 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 долевого строительства.

4.1.11. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником долевого строительства в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.4.1.10 настоящего Договора.

4.1.12. Участник долевого строительства обязуется до момента получения Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче и оформлении права собственности не производить без письменного согласования с Застройщиком работ по изменению планировки Объекта долевого строительства и /или иному отступлению от проекта, в том числе перепланировке, переустройству (переоборудованию) Объекта долевого строительства, в том числе изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией. Риск производства указанных работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике долевого строительства.

Участник долевого строительства обязуется не производить никаких отделочных работ, до подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Объекте долевого строительства, а также любые иные работы, не предусмотренные настоящим договором, связанные, в том числе с отступлением от настоящего договора и проектной документацией, выполняются им после получения Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче самостоятельно и за свой счёт.

4.1.13. Участник долевого строительства обязуется не посещать строительную площадку без письменного согласия Застройщика.

4.1.14. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

4.1.15. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

4.1.16. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик принимает от Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого участия.

4.2.2. Застройщик использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства в целях возмещения затрат, понесенных в ходе строительства (создания) Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости, а также на оплату услуг Застройщика. Застройщик обязуется обеспечить целевое использование средств, полученных от Участника долевого строительства; при этом Стороны согласовали, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство, и стоимостью всех материалов, работ, услуг и прочих затрат, необходимых для его строительства, при наличии такой разницы, будет составлять дополнительное вознаграждение Застройщика по строительству Объекта недвижимости.

4.2.3. Осуществляет строительство Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства в полном объеме и в сроки в соответствии с проектной документацией.

4.2.4. Сообщает Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости и входящего в его состав Объекта долевого строительства.

4.2.5. Осуществляет передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора с частичной отделкой, включающей: разводку труб водопровода до мест установки приборов учета воды, без установки сантехнического оборудования; установку приборов учета воды; разводку стояков канализации, без разводки до мест установки сантехнического оборудования и его монтажа; установку настенного газового котла и одного стального радиатора; монтаж электрооборудования в местах общего пользования и монтаж точки подключения в квартире; установку приборов учета электроэнергии; установку оконных блоков с отливами без установки подоконной доски и откосов; остекление веранды; установку входной металлической двери, межкомнатные двери не устанавливаются; штукатурка стен.

Прочие работы, не указанные в настоящем пункте, не производятся.

4.2.6. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.2.7. В срок, предусмотренный Договором, передает Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации.

Стороны признают, что свидетельством соответствия Объекта долевого строительства его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Объекта недвижимости проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

4.2.8. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с законодательством РФ, не влекущие изменения существенных характеристик Объекта, без уведомления Участника долевого строительства.

4.2.9. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение срока передачи равного - 180 дней после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Объекта недвижимости согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости – III квартал 2024 года (не позднее 30 сентября 2024 года), в соответствии с проектной декларацией.

При этом срок передачи и принятия Объекта долевого строительства начинается не ранее чем через один месяц после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект долевого строительства считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, Общая площадь Объекта долевого строительства, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта долевого строительства уведомляет Участника о завершении строительства Объекта недвижимости в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, включающее сведения об Окончательной общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ Уполномоченными лицами, и сумме денежных средств, подлежащих к взаиморасчетам (пункт 3 настоящего Договора), а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному Акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в п. 12 настоящего Договора либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. При изменении адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

5.7. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.6 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта.

5.8. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.6 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого

строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта недвижимости соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.10. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику долевого строительства, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.11. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник долевого строительства.

5.12. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник долевого строительства обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Объекте недвижимости.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 6.5. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, составляющий не менее 60 (шестидесяти), но не более 120 (ста двадцати) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне неустойки (штрафы, пени), предусмотренные действующим законодательством РФ.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.3. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 3.1 Договора).

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника долевого строительства - в соответствии с его адресом в п.12 Договора.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.6. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника долевого строительства и Органа регистрации прав.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, описание Объекта долевого строительства, План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «СтройКомфорт»
(ООО «СЗ «СтройКомфорт»
600000, г. Владимир, Манежный тупик, д.2, пом. 22
ИНН 3329099510 КПП 332901001 ОГРН 1213300002211
р/сч 4070 2810 9000 0000 3784
АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК»
БИК 041708706
к/сч 3010 1810 1000 0000 0706

_____ Д.Б.Шохин

Участник долевого строительства:

План объекта долевого строительства в соответствии с п.1.2 Договора



Основные характеристики Объекта недвижимости:	Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Вид объекта – многоквартирный жилой дом	Назначение объекта долевого строительства – жилое помещение
Назначение – жилой дом	Этаж - __
Этажность – 4	Строительный номер – __
Общая площадь объекта – 7758,8 кв.м.	Общая площадь объекта (проектная) – кв.м.
Материал: наружных стен – монолитный каркас, блоки, утеплитель; поэтажных перекрытий – монолитные ж/б перекрытия	площадь кухни – __ кв.м.
Класс энергоэффективности – А++	Количество комнат – __ Площадь комнат – __ кв.м.
Сейсмостойкость – 5 и менее баллов	Веранда – кв.м.

Перечень работ, выполняемых Застройщиком:

1. Общестроительные работы:

- в полном объеме возводит коробку здания с межкомнатными перегородками;
- скатная конструкция кровли;
- отделка фасадов;
- благоустройство и озеленение придомовой территории;
- строительство наружных инженерных сетей.

2. Санитарно-технические работы и оборудование:

- выполняется разводка труб водопровода до мест установки приборов учета воды, без установки сантехнического оборудования;
- выполняется установка приборов учета воды;
- выполняется разводка стояков канализации, без разводки до мест установки сантехнического оборудования и его монтажа;
- выполняется монтаж системы отопления с установкой газовых котлов в каждой квартире, с разводкой трубопроводов и установкой одного стального радиатора;

3. Электротехнические работы:

- монтаж электрооборудования в местах общего пользования и монтаж точки подключения в квартире;
- установка приборов учета электроэнергии.

4. Отделочные работы:

- выполняется установка входной металлической двери;
- выполняется установка пластиковых оконных блоков, оснащенных замком для защиты от открывания детьми в соответствии с проектной документацией (без подоконной доски и откосов);
- выполняется остекление веранд;
- выполняется штукатурка стен;
- выполняются отделочные работы в объеме проекта мест общего пользования.

6. Слаботочные системы:

- выполняется устройство слаботочных систем в объеме проекта;
- устройство пожарной системы в соответствии с проектной документацией.

7. Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства без выполнения следующих работ:

- без приобретения и установки дверных блоков межкомнатных, кухонных, в ванной, в санузел (кроме входной двери);
- без чистовой отделки (шпатлевка, рустовка, покраска, приобретение и оклейки обоями);
- без приобретения и установки сантехоборудования;
- без трубных разводов в санузле и кухне;
- без настила всех видов полов;
- без малярных работ;
- без электрической/газовой плиты;

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «СтройКомфорт»
(ООО «СЗ «СтройКомфорт»)
600000, г. Владимир, Манежный тупик, д.2, пом. 22
ИНН 3329099510 КПП 332901001 ОГРН 1213300002211
р/сч 4070 2810 9000 0000 3784
АО «ВЛАДБИЗНЕСБАНК»
БИК 041708706
к/сч 3010 1810 1000 0000 0706

Д.Б.Шохин

Участник долевого строительства:
