

ДОГОВОР №О-ЛЗ-К-___

участия в долевом строительстве жилого дома

Город Иваново

«___» _____ 20__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДЕМИДОВЪ", именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Богомоловой Анны Михайловны, действующей на основании Устава, с одной стороны и

Гр. РФ _____, _____ г. р., пол _____, место рождения: _____, паспорт РФ серии _____ № _____, выдан _____ года _____, код подразделения: _____, зарегистрирован _____ по адресу: _____, именуем _____ в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в настоящем договоре

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости.

Дольщик (Участник долевого строительства) – физическое или юридическое лицо, принимающее наряду с другими участниками долевого строительства долевое участие в строительстве Объекта недвижимости, посредством заключения настоящего договора, для последующего получения в собственность Объекта долевого строительства, определенного настоящим договором.

Объект – «Комплекс многоквартирных домов (Литер 3), расположенный по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Павла Большевикова, дом 50». После получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке: земельный участок, площадью 4086 кв. м, с кадастровым номером №37:24:010450:1241, адрес земельного участка: Ивановская область, город Иваново, улица Павла Большевикова, дом 50, принадлежащим Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации права № 37:24:010450:1241-37/073/2023-1 от 01.09.2023 года.

Разрешение на строительство Объекта – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство. **Разрешение на строительство Объекта №37-24-53-2023 выдано Администрацией города Иванова 17.10.2023 года.**

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами, указанное в пункте 2.1. настоящего Договора и в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта. По соглашению сторон площади Объекта долевого строительства указаны и учитываются без применения каких-либо коэффициентов. В Приложении № 3 к

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

настоящему договору указывается для каждого Объекта долевого строительства его местоположение на плане этажа Объекта.

Площадь Объекта долевого строительства — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий и/или балконов без применения понижающих коэффициентов. На момент подписания настоящего договора площадь Объекта в целом, Объектов долевого строительства определяется на основании проектных данных. После завершения строительства Объекта фактическая площадь Объекта в целом, Объектов долевого строительства может быть уточнена в соответствии с технической документацией (техническим планом), изготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ. Стороны договорились, что фактические результаты обмера площади Объекта долевого строительства по окончании строительства могут отличаться от проектной площади не более чем на 5%, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. При изменении фактической площади объекта долевого строительства до 5% от проектной площади стоимость договора не меняется.

Основные характеристики объекта недвижимости:

вид - многоквартирный дом

назначение – жилое

этажность –15

общая площадь всего дома - 10 208,6 кв. м

материал наружных стен - кирпич

материал поэтажных перекрытий - монолитные плиты

класс энергоэффективности - В

данные о сейсмостойкости - 5

Проектная декларация Объекта согласно требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-ФЗ (далее по тексту «ФЗ №214-ФЗ» / «Закон о долевом строительстве») размещена на сайте ЕИСЖС.

Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

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

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект (многоквартирный жилой дом) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, а именно _____комнатную квартиру, по проекту условный №__, расположенную на _____этаже Жилого дома, общей площадью по проекту _____ кв. м (площадь лоджии _____ кв. м входит в площадь квартиры с коэффициентом 1) в техническом состоянии, соответствующем проектно-техническим условиям и условиям настоящего Договора.

2.2. Дольщик обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта (многоквартирного жилого дома)

2.3. Застройщик передает Дольщику объект долевого строительства в следующем состоянии:

- планировка внутреннего пространства объекта согласно проекту;
- выполнена черновая стяжка пола;
- установлена входная дверь;
- установлены пластиковые окна;
- произведено остекление лоджии;
- выполнен ввод в квартиру электропроводки, на лестничной площадке установлен счетчик энергопотребления;
- смонтированы сантехнические канализационные стояки и стояки холодной воды с установкой счетчика холодной воды согласно проекту;
- смонтирована система газоснабжения, согласно проекту, с установкой двухконтурного газового котла и газового счетчика;
- установка электрической плиты не предусмотрена;
- установка сантехнического оборудования и внутренних столярных изделий не предусмотрена.

2.4. Застройщик обеспечивает возведение Объекта в соответствии с разработанной проектной документацией. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством соответствия передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в котором находится Объект долевого строительства.

2.5. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **не позднее 31 декабря 2026 года.**

2.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (к которому относятся лифты,

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

насосы, вентиляционное оборудование), входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на иное имущество, входящее в комплектацию объекта долевого строительства (двери, включая дверные ручки, окна, оконная фурнитура, счетчики, запорная арматура, краны) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

2.7. Техническое состояние Объекта долевого строительства может измениться в связи с изменениями требований, предъявляемых службой государственного строительного надзора по Ивановской области для ввода Объекта в эксплуатацию.

2.8. Настоящий Договор подлежит обязательной государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации Договора осуществляются Дольщиком самостоятельно и за свой счет в полном объеме.

2.9. Право собственности на Объект долевого строительства у Дольщика возникает с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области. Организационно-правовые мероприятия по государственной регистрации права собственности осуществляются Дольщиком самостоятельно и за свой счет (включая техническую документацию) в полном объеме.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору (далее по тексту «Цена Договора») составляет:

_____ (_____) *рублей 00 копеек* -
_____ *комнатная квартира условный №__*, без НДС.

3.2. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика. Экономия при строительстве объекта недвижимости в случае ее возникновения остается в распоряжении Заказчика-Застройщика.

3.3. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком.

3.4. Оплата Цены Договора производится следующим образом:

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

[[●] рублей 00 копеек Дольщик уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу по следующим реквизитам:

[[●] рублей 00 копеек Дольщик уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу по следующим реквизитам;

[●] рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Дольщику Банком [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

(Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №[●] от [●]), адрес место нахождения: [●], ОГРН [●], ИНН [●] (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № [●] от [●] года, заключенного между Дольщиком и Банком-кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу по следующим реквизитам:]

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. [Если права залогодержателя по договору залога прав требования Участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.]

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Дольщик.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования Участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Дольщика на Объект.

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

Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Депонентом будет являться Дольщик;

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

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.1 Договора;

Срок условного депонирования: по 30 июня 2027 г включительно.

Обязанность Дольщика по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

3.5. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № [О-ЛЗ-К-___] участия в долевом строительстве жилого дома от [_____] г. за жилое пом. усл. ном. [___], НДС не облагается*».

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

3.7. 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.

3.8. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, 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 указанного Федерального закона.

3. Права и обязанности сторон

4.1. Дольщик обязан:

4.1.1. Произвести оплату Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, принять объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим договором, выполнять свои обязанности в отношении Застройщика, определенные в настоящем Договоре, приложениях, дополнительных соглашениях к нему и иных документах, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.1.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и с письменного согласия Застройщика.

4.1.3. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается.

4.1.4. Договор об уступке прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, копию которого Дольщик обязан в течение 3-х дней с момента государственной регистрации предоставить Застройщику.

4.1.5. Отказ от права долевого участия в строительстве жилого дома в пользу третьих лиц допускается только с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и до момента передачи объекта долевого строительства Дольщику.

4.1.6. При отказе от права долевого участия в строительстве жилого дома по настоящему договору в пользу третьих лиц после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию Цессионарий (Новый дольщик) не вправе требовать от Застройщика выплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, а также не вправе требовать от Застройщика выплаты неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период, предшествующий дате заключения договора уступки права требования.

4.1.7. Письменно уведомить и получить согласие Застройщика на установление на объект долевого строительства каких-либо обременений.

4.1.8. До момента подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства получить от Застройщика письменное разрешение на право нахождения на территории строящегося объекта недвижимости и осмотра объекта долевого строительства.

4.1.9. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, при получении соответствующего уведомления от Застройщика подписать необходимые Дополнительные соглашения к настоящему Договору в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления и дополнительных соглашений.

4.1.10. Не позднее 7 (семи) дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства объекта недвижимости и готовности к передаче объекта долевого строительства приступить к принятию объекта долевого строительства по Акту приема-передачи и получить от Застройщика письменное разрешение на право нахождения на территории строительной площадки, а также на осмотр объекта долевого строительства. В случае уклонения Дольщика от принятия объекта долевого строительства в указанный срок или при необоснованном отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.1.11. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с эксплуатирующей организацией, определенной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание до момента выбора одного из способов управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

4.1.12. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, а если расходы на содержание такого Объекта долевого строительства понес Застройщик, компенсировать расходы на содержание и эксплуатацию Жилого дома, коммунальным услугам, а также расходы на содержание общего имущества Жилого дома по счетам эксплуатирующей организации с момента подписания передаточного акта до момента выбора Участником долевого строительства одного из способов управления Жилого дома в соответствии с Жилищным Кодексом РФ.

4.1.13. В соответствии с действующим законодательством собственникам помещений принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Участник долевого строительства участвует в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

4.1.14. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства не производить какие-либо ремонтные работы в квартире, а также обязуется до получения Выписки о государственной регистрации права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение либо демонтаж внутренних межкомнатных перегородок, самовольную разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.).

4.1.15. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в течение гарантийного срока в Жилом доме и в Квартире любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы без письменного согласия на то Застройщика.

4.1.16. Участник долевого строительства настоящим считается извещенными о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и/или перепланировки выполняются им за свой счёт и возможны только после получения Выписки о государственной регистрации права собственности на Квартиру. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в п. 4.1.14. Договора, до получения Выписки о регистрации права собственности на Квартиру, в том числе за последствия указанных действий. При этом все убытки, возникшие в связи с вышеуказанными незаконными действиями, Дольщик обязуется возместить Застройщику в полном объеме.

4.1.17. С момента подписания Дольщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства, либо оформления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи объекта долевого строительства самостоятельно осуществлять платежи за электро-, газо-, водо-пользование и иные коммунальные платежи, а так же нести иные затраты по содержанию и эксплуатации объекта недвижимости. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, установленные действующим законодательством РФ.

4.1.18. В случае досрочного ввода в эксплуатацию объекта недвижимости Дольщик обязуется погасить всю имеющуюся задолженность по оплате объекта долевого строительства до момента сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.1.19. В течение 3 (трех) календарных дней письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных (местонахождение, место регистрации, паспортные данные, реквизиты и др.).

4.1.20. Зарегистрировать совместно с Застройщиком настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

4.1.21. Зарегистрировать право собственности на **объект долевого строительства** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.2. Дольщик имеет право:

4.2.1. Получать от Застройщика всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.2.2. Отказаться от исполнения Договора в случае и в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

4.2.3. Уступить свои права требования по настоящему **Договору** в соответствии с правилами, предусмотренными действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Застройщик обязан:

4.3.1. Гарантировать что указанные в договоре Объект и Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не находятся под арестом и другим запретом.

4.3.2. Своими, а при необходимости, привлеченными силами организовать строительство указанного объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией.

4.3.3. Застройщик устраняет выявленные недостатки (дефекты), в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, в течение восьми месяцев после письменного обращения к Застройщику.

4.3.4. По окончании строительства ввести объект недвижимости в эксплуатацию.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

4.3.5. После получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию в течение 6 (шести) месяцев передать Дольщику по Акту приема-передачи объект долевого строительства в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.6. В течение 10 (десяти) рабочих дней после получения разрешения на ввод выстроенного дома в эксплуатацию передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области нотариально удостоверенную копию этого разрешения.

4.3.7. Дольщик не вправе требовать от Застройщика передачи объекта долевого строительства до полного выполнения всех своих обязательств по настоящему Договору, а также до получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.3.8. Неисполнение, либо необоснованное уклонение Участником долевого строительства обязательства по принятию Объекта долевого строительства в течение установленного настоящим договором срока, будет рассматриваться Застройщиком как уклонение от приемки Объекта долевого строительства, которое дает право Застройщику составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ. С момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи объекта долевого строительства обязательство по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства (Квартиры) признаются перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.9. В случае если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, стороны в установленный настоящим договором срок подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в договоре, направит участнику долевого строительства соответствующую информацию в виде соответствующего уведомления и предложение об изменении договора (дополнительное соглашение к настоящему договору).

5. Особые условия

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

5.2. В случае уступки прав Дольщика новому Дольщику денежные средства, внесенные Дольщиком в качестве Цены Договора до этого, зачитываются в счет исполнения обязательств по финансированию новым Дольщиком.

5.3. При согласии Застройщика на уступку прав требования или перевод долга при необходимости изменения условий настоящего Договора или его дополнения Застройщик заключает с новым Дольщиком дополнительное соглашение.

5.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства либо с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

5.5. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами акта приемки-передачи объекта долевого строительства.

5.6. В случае возникновения спора между сторонами по качеству передаваемого объекта долевого строительства единственным доказательством наличия недостатков является заключение экспертизы.

5.7. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе самостоятельно по своему усмотрению вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся Дома, включая места общего пользования, но не затрагивающие планировки Объектов долевого строительства. Уведомление или получение согласия от Участника (ков) долевого строительства на осуществление вышеуказанных действий не требуется.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны не вправе вносить в настоящий Договор изменения, дополнения без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

6.3. В случае невыполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору в части внесения денежных средств на счет эскроу, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в соответствии с законодательством РФ.

6.4. В случае отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.5. В случае нарушения Дольщиком условий, указанных в п. 4.1.14., 4.1.15. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

6.6. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств, возникших независимо от воли сторон (форс-мажор), например, наводнение, пожар, землетрясение, законодательные и иные нормативные акты государственных органов и других обстоятельств непреодолимой силы. При этом новые сроки исполнения обязательств по настоящему Договору определяются Сторонами дополнительным соглашением.

6.7. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, не позднее 5-ти (Пяти) рабочих дней с момента их наступления в письменной форме извещает другую Сторону о наступлении данных обстоятельств, предполагаемом сроке действия и прекращения выше указанных обстоятельств. Не уведомление или несвоевременное уведомление о наступлении либо прекращении форс-мажорных обстоятельств лишает стороны права ссылаться на них как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

7. Срок действия договора, порядок его изменения, дополнения и расторжения, другие условия.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области и действует до полного выполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

7.2. Настоящий Договор, может быть, расторгнут только по соглашению сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и законодательством РФ.

7.3. В случае прекращения (расторжения) Договора денежные средства подлежат возврату Дольщику. Если приобретение объекта долевого строительства производится за счет средств кредитной организации, то возврат средств производится на корреспондентский счет Кредитной организации в размере кредита на текущий счет Дольщика, открытый в кредитной организации в остаточном размере.

7.4. Условия настоящего договора в случае необходимости (в том числе и для регистрации права собственности) могут быть изменены и дополнены по взаимному соглашению Сторон. Все изменения и дополнения к договору оформляются в письменном виде и подлежат государственной регистрации, при этом все расходы по государственной регистрации несет сторона иницилирующая такие изменения. Изменения и дополнения вступают в силу с даты их государственной регистрации. Дополнительные соглашения и иные документы, заключенные в соответствии с настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

7.5. Спорные вопросы по настоящему Договору Стороны обязуются разрешать путем переговоров на основании действующего законодательства РФ. При недостижении согласия – споры разрешаются в судебном порядке. Досудебный претензионный порядок разрешения споров является обязательным. Сторона, в адрес которой направлено претензионное письмо, обязана дать мотивированный ответ на него в течение 30 календарных дней с момента получения претензии.

7.6. В рамках исполнения Сторонами настоящего Договора извещение, уведомление и иная информация направляются Сторонами друг другу в письменной форме посредством почтовой связи по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу соответствующей Стороны.

7.7. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства в соответствии со ст.9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие Застройщику на обработку (совершение действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных) следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; паспортные данные, адрес места жительства; номер телефона; номер и дата Договора; дата и номер государственной регистрации договора, цена Договора, характеристики объекта долевого строительства, в случае возникновения в этом необходимости.

7.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу – по одному для каждой из сторон.

8. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «ДЕМИДОВЪ»

153002, г. Иваново, ул. Ленина, д.52,

Тел./факс (4932) 48-20-48

ИНН 3702566032

КППЗ70201001

ОГРН 1083702021479

р/счет 40702810001000006356

Филиал «Нижегородский» АО «БАНК ДОМ.РФ»

БИК 042202821

Кор/сч 30101810300000000821.

ДОЛЬЩИК:

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ / А.М. Богомолова /

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Приложение № 1 к Договору №О-ЛЗ-К-__
 участия в долевом строительстве жилого дома
 от «__» _____ года

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| Комплекс многоквартирных домов (Литер 3), расположенный по адресу: Ивановская область, городской округ Иваново, город Иваново, улица Павла Большевикова, дом 50 | | | | | | | |
|--|---------------|-----|--|--|---|---------------------------|---|
| Объект долевого строительства | | | Площадь Объекта долевого строительства | | | | 8 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Этаж | Проект. номер | Тип | Площадь Объекта долевого строительства (с учетом лоджий), кв. м | Площадь Объекта долевого строительства (без учета лоджий), кв. м | Жилая площадь Объекта долевого строительства, кв. м | Площадь лоджий , кв. м | Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)* |
| | | | | | | | |

| 9 | 10 |
|------------------------|---------------|
| Наименование помещения | Площадь кв. м |
| Комната | |
| Комната | |
| Кухня | |
| Санузел | |
| Прихожая | |
| Коридор | |
| Лоджия | |

* По соглашению сторон для определения стоимости Объекта долевого строительства вспомогательные площади лоджий и/или балконов учитываются без применения понижающих коэффициентов.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Приложение № 2 к Договору №О-ЛЗ-К-____
участия в долевом строительстве жилого дома
от «____» _____ 20____ года

План квартиры условный № ____

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Приложение № 3 к Договору №О-ЛЗ-К-____
участия в долевом строительстве жилого дома
от «____» _____ 20__ года

Местоположение Объекта на плане этажа

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____