

Договор №2024/К/___
об участии в долевом строительстве

г. Ижевск

«___» _____ 2024года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Петрова-1» (426006, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Баранова, 92А, офис 6), в дальнейшем именуемое «Застройщик», в лице директора Морилова Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, _____ г.р., паспорт: серия ____ № _____ выдан _____ адрес регистрации: _____, с другой стороны, в дальнейшем именуемый «Участник», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее - **Договор**) Застройщик в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц обязуется осуществить строительство объекта: Многоквартирный жилой комплекс (Дом №1, Дом №2) на улице Камбарская, город Ижевск"- Жилой дом №1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 18:26:050079:1903, 18:26:050079:2033 по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Камбарская, в соответствии с разрешением на строительство от 12.02.2024г. №18-26-03-2024 и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику в собственность входящий в состав Многоквартирного дома соответствующий Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3. Договора, а также долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации в соответствии с проектной документацией, а Участник обязуется в порядке и на условиях, предусмотренных Договором уплатить обусловленную Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять соответствующий Объект долевого строительства.

1.2. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися строительства Многоквартирного дома, в том числе проектной декларацией, проектом планировки Объекта долевого строительства (Приложение 1), разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Многоквартирного дома. Участнику понятно содержание указанных документов.

Многоквартирный дом имеет следующие проектные параметры и характеристики:

назначение – многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, общая площадь дома – 24710,00 кв.м., общая площадь земельного участка – 8097,00 кв.м., количество этажей: в 1 секции – 19; во 2 секции – 12, в 3 секции - 20, количество подземных этажей – 1, материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон, сейсмостойкость – район застройки в соответствии с СП 14.13330.2014 относится к районам с сейсмичностью менее 5 баллов.

1.3. Объектом долевого строительства по Договору является **структурно обособленное жилое помещение в Многоквартирном доме**, имеющее следующие проектные параметры и

характеристики:

Этаж	
Номер подъезда	
№ Квартиры (строительный)	
Общая площадь *	
Общая проектная площадь **	
Общая площадь с учетом лоджий и балконов	
Количество и площадь комнат	
Количество помещений вспомогательного использования, их площадь	

* «Общая площадь» - сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

** «Общая проектная площадь» - сумма площадей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, в т.ч. площадь балконов, площадь лоджий с понижающим коэффициентом (0,5 – для лоджий, 0,3 – для балконов). Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в общую площадь Объекта долевого строительства не входят

Проектная планировка Объекта долевого строительства (Приложение 1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного дома.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (Квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Стороны признают, что указанная выше Общая проектная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической площади, установленной по результатам обмера, проводимого органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, после окончания строительства Многоквартирного дома до 3%. Такие отличия не являются существенным изменением качественных характеристик Объекта долевого строительства.

Номер Квартиры, а также показатели площадей в настоящем Договоре указаны согласно Плана (Приложение №1 к настоящему договору), являются условными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ, а также составления технического плана (паспорта) на Дом. При этом отклонение фактических показателей площадей не является ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору.

Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства в собственность Участнику свободным от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющимся

объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящимся под запрещением и/или арестом.

1.4. Качественные характеристики отделки Объекта долевого строительства:

- предчистовая отделка в соответствии с Приложением №2 к настоящему договору

В соответствии с проектом в Многоквартирном доме дополнительно выполняются следующие инженерные коммуникации: лестницы, лестничные площадки, помещения, в которых расположены оборудование и системы инженерного обеспечения здания, лифт с помещениями для его обслуживания и содержания.

1.5. Участник дает согласие Застройщику на внесении изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а так же на смену строительных материалов и\или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а так же иным обязательным требованиям.

1.6. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику- до **31.03.2028г.**

1.7. Условия привлечения денежных средств участника долевого строительства: счет эскроу.

2. Обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника для финансирования строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1. в том числе включая, но не ограничиваясь:

- затраты на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание);

- затраты на приобретение, в том числе оформление прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

- затраты на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- затраты на строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

- плата за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

- затраты на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность;

- затраты на погашение займов и кредитов и уплату процентов по ним, полученным на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- затраты, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.

- оплату услуг Застройщика.

Застройщик самостоятельно принимает решение о временном размещении денежных средств, поступивших от Участника на депозит.

2.1.2. Осуществлять строительство в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

2.1.3. Обеспечить качественное выполнение строительно-монтажных работ в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. При внесении изменений в проектно-сметную документацию оформить указанные изменения должным образом.

2.1.4. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.1.5. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома Участнику в срок, указанный в п.1.6 настоящего договора, при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления).

Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию направляет Участнику уведомление (сообщение) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Застройщика к осуществлению передачи Объекта долевого строительства Участнику (далее - Уведомление о готовности) и, при условии своевременного полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней и штрафов по Договору (при наличии основания для их начисления), передает Объект и долю в праве собственности на общее имущество жилого дома Участнику по соответствующему Акту приёма-передачи или иному документу, подтверждающему передачу Объекта долевого строительства Участнику (далее по тексту Договора - Передаточный акт).

2.1.6. Застройщик вправе:

2.1.7. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.1.8. Самостоятельно вносить в Проект жилого дома и/или Объекта долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные

материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудованием, при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему договору и действующим нормативам.

2.1.9. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены договора, в случае, если в срок предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору.

2.1.10. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 14.02.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.1.11. Подать без доверенности в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект, при условии дальнейшей передачи Участнику выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

2.2.12. Отказать в принятии помещения представителю Участника, действующего от имени Участника без доверенности либо с ненадлежащим образом оформленной доверенностью

2.2. Участник вправе:

2.2.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;

2.2.2. Получать информацию о графике производства строительного-монтажных работ связанных со строительством Многоквартирного дома;

2.2.3. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.4. При наличии предварительного согласия Застройщика и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, произвести уступку права требования по Договору новому участнику долевого строительства полностью.

2.2.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия квартиры и подписания акта приёма-передачи только в случае, если квартира построена с существенными недостатками. Существенными признаются недостатки, приведшие к ухудшению качества и не позволяющие использовать объект долевого строительства по назначению, при которых невозможность использования объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств) либо использование объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью участника долевого строительства. При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и квартиры, их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, градостроительным регламентам и иным обязательных требований, а также подтверждает отсутствие при создании квартиры каких-либо существенных недостатков.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства недостатки не относятся к существенным, они не могут являться препятствием для Участника в подписании Передаточного акта.

2.3. Участник обязан:

2.3.1. В полном объеме и своевременно осуществлять все платежи по Договору;

2.3.2. Совершать уступки права требования по Договору только при наличии письменного согласия Застройщика на уступку; Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Федерального закона 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». Застройщик также вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 (Десяти)% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 20 (Двадцати)% от размера (суммы) уступленных требований; 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. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

2.3.3. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но не ограничиваясь, изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

2.3.4. В течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником указанного в пункте 2.1.5. Договора Уведомления о готовности, Участник обязан принять Объект долевого участия у Застройщика, подписав при этом соответствующий Передаточный акт.

При уклонении или отказе Участника от принятия в течение 10 дней с даты получения Участником указанного в пункте 2.1.5. Договора Уведомления, Объекта долевого участия, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Объект долевого участия считается переданным Участнику и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества дома, охрану и риск случайной гибели Объекта долевого участия, возлагается на Участника в полном объеме.

Передача Участнику Объекта долевого строительства означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе, указанное в пункте 2.16. проектной декларации в соответствии с проектной документацией.

2.3.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику, Застройщик не несет перед Участником никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Участника, связанными с участием (неучастием) в выборе способа управления Домом.

2.3.6. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого участия не производить в ней никаких перепланировок и переоборудования.

2.3.7. В связи с проектировочными особенностями Многоквартирного дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3. Цена Договора. Порядок расчетов

3.1. Размер денежных средств подлежащих уплате Дольщиком (далее - Цена Договора) составляет _____ (_____) рублей **00 копеек (НДС не облагается)**, исходя из стоимости 1 кв.м. _____ (_____) рублей _____ копеек и общей проектной площади Объекта _____ кв.м.

3.2. Денежные средства участника долевого строительства размещаются на счетах эскроу. Участник обязан внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Многоквартирного дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару) в соответствии с правилами ст. 15.4 и 15.5 Федерального закона 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». Денежные средства вносятся участником на следующих условиях:

3.2.1. Участник долевого строительства 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 участника долевого строительства (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:

Эскроу-агент:

Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»),

место нахождения: г. Москва; адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10;

адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

телефон банка – 8 800 775 86 86

Депонент: _____

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Петрова-1»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 3.3. настоящего договора

Срок условного депонирования денежных средств: до 31. 03.2028 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

Основания для перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: представление застройщиком банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2.2. Не позднее десяти рабочих дней после возникновения оснований перечисления Застройщику депонированной суммы эскроу-агент перечисляет указанную сумму Застройщику либо направляет ее на оплату обязательств застройщика по кредитному договору

(договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

Реквизиты счета, на который должна быть перечислена указанная сумма:

ООО «Специализированный застройщик «Петрова-1»

ИНН 1831157235

КПП 183201001

ОГРН/ОГРНИП 1121831008705

Расчётный счёт 40702810600700011508

БИК 044525266

Банк Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Корр. счёт 30101810345250000266.

3.3. Оплата производится Участником с использованием счета эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек оплачивается за счет собственных средств Участника в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора, путем безналичного перечисления **на эскроу счет;**

- оставшаяся сумма в размере _____ (_____) рублей _____ копеек оплачивается Участником за счет средств банковского кредита, предоставляемого Банком АО «Банк ДОМ.РФ», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) от 19 декабря 2018 г.), адрес места нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, почтовый адрес 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, кор/счет 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОГРН 1037739527077, БИК 044525266 (по тексту – «Банк» или «Кредитор»), для приобретения Объекта долевого участия в собственность Участника на основании **Кредитного договора № ***** от «**» _____ 2024 года**, заключенного в г. Ижевск (далее по тексту – Кредитный договор), заключаемого между Участником долевого строительства и Банком, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора, путем безналичного перечисления **на эскроу счет.**

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №***** от «**» марта 2024 года, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме 2 278 000,00 (Два миллиона двести семьдесят восемь тысяч) рублей 00 копеек. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

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

Участник долевого строительства.

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

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

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

3.4. Участник надлежащим образом уведомлен о недопустимости досрочного исполнения обязательства, предусмотренного п. 3.2. настоящего договора, по оплате Цены договора (внесению денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего договора, а также о праве Застройщика на возврат Участнику досрочно внесенных денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

3.5. Цена Договора определена с учетом размера указанной в пункте 1.3. Договора Общей проектной площади Объекта долевого участия по проекту и считается неизменной, в т.ч. с учетом уточненной по результатам обмеров Объекта долевого участия органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда фактической общей площади Объекта долевого участия определенной как сумма площади всех частей Объекта долевого участия.

3.5.1. Если в результате окончательного определения общей площади Объекта долевого участия (по результатам обмеров, произведенных организаций, осуществляющей постановку объектов недвижимости на кадастровый учет), площадь увеличивается, Участник не производит доплату.

3.6. Во всех прочих, изменение Цены Договора по соглашению Сторон должно оформляться в виде отдельного документа подписанного уполномоченными представителями Сторон.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме

причиненные убытки сверх неустойки.

4.2. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

4.3. В случае, если строительство Многоквартирного дома, а также его введение в эксплуатацию может быть приостановлено или прекращено в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), а именно: стихийных бедствий (пожар, наводнение, землетрясение и др. бедствий и явлений), военных действий на территории РФ, Удмуртской Республики, г. Ижевска, принятие запрещающих или ограничивающих исполнение настоящего договора нормативных актов Президента Российской Федерации, федерального правительства, соответствующими органами Удмуртской Республики, Администрации г. Ижевска, стороны освобождаются от ответственности за неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора до дня прекращения форс-мажорных обстоятельств, а условия Договора подлежат исполнению в разумные сроки, дополнительно согласованные Сторонами.

5. Гарантия качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и требованиям действующих на момент заключения Договора правовых и нормативных актов, строительных норм и правил.

5.2. В случае, если Многоквартирный дом построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, которые делают Объект долевого строительства непригодным к использованию для проживания, Участник вправе потребовать от Застройщика исполнения обязанностей, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Гарантийные сроки, указанные в п.5.3. настоящего договора, не распространяются в случаях:

- повреждения Объекта или его частей третьими лицами;
- недостатков, возникших в результате нормального износа Объекта или его частей;
- недостатков, возникших вследствие неправильной эксплуатации Объекта или его частей, ненадлежащего обслуживания Объекта или его частей, нарушений инструкций по эксплуатации Жилого дома и инженерного оборудования, входящего в его состав и инструкции по эксплуатации жилого помещения (квартиры), входящего в состав Жилого дома и инженерного оборудования входящего в состав жилого помещения (квартиры);
- недостатков вследствие ненадлежащего ремонта Объекта или его частей, проведенного

Участником или привлеченными им третьими лицами.

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

5.6. Гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Многоквартирного дома.
- проведения Участником любых переустройств, перепланировок без соблюдения необходимой процедуры, установленной в ЖК РФ и иных норм, или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства самим Участником или привлеченными им третьими лицами;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства Участником, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.
- повреждения имущества третьими лицами.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта или его частей.

5.7. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае форс-мажорных обстоятельств, указанных в п.4.3. Договора.

6. Положение об ипотеке в силу закона

6.1. Возникновение залога имущественных прав, права собственности и ипотеки жилого дома.

6.1.1. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

6.1.2. При регистрации Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

6.1.3. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность

возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены Договора за счет Кредита в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

7. Особые условия

7.1. Участник настоящим уведомлен и выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 18:26:050079:1903, 18:26:050079:2033

- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,

- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного дома),

- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 18:26:050079:1903, 18:26:050079:2033

- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,

- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.

7.2. Участник настоящим уведомлен и выражает свое согласие:

- в соответствии со статьей 274 ГК РФ на возможное установление публичного сервитута на земельном участке с кадастровым номером: 18:26:050079:1903, 18:26:050079:2033 не препятствующим использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственников.

8. Прочие условия

8.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

8.2. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренных частью 7 статьи 15.5 ФЗ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом участии.

8.3. Все уведомления и сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора. Уведомления и сообщения считаются исполненными надлежащим образом, если они посланы по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора заказным письмом с уведомлением о вручении.

8.4. В случае возникновения разногласий по Договору Стороны принимают меры по их урегулированию путем переговоров, при не достижении согласия в процессе переговоров все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе

касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности полностью или в части подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, осуществляемой за счет Участника, и действует до передачи объекта долевого строительства Участнику. Действие настоящего Договора распространяется на отношения сторон, возникшие с момента подписания его Сторонами.

8.6. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности, установленной Договором и действующим законодательством Российской Федерации. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с заключением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: расходы на рекламу жилого дома, выплата вознаграждений третьим лицам , государственная пошлина за регистрацию, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. При этом, Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

8.7. Заключая настоящий Договор, Участник дает свое согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, инженерных сетей и сооружений и т.п., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

8.8. Подпись Участника в настоящем договоре либо лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Участника на обработку Застройщиком персональных данных Участника и его представителя (при наличии), в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных". В связи с чем Застройщик имеет право на сбор, систематизацию, накопление, хранение уточнение, использование, передачу, предоставление информации, содержащей персональные данные Участника и (или) лица, подписавшего договор от имени Участника, (включая фамилию, имя, отчество, дата и место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, номера телефонов, паспортные данные, а так же иные необходимые персональные данные), на иные необходимые действия с ней. Застройщик имеет право передавать указанные персональные данные в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в соответствии со ст. 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

Участник подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены

об осуществлении обработки персональных данных Застройщиком.

8.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего договора во внесудебном порядке.

8.10. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один - для ООО «Специализированный застройщик «Петрова-1», один - для Участника.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «Петрова-1»

426006, г. Ижевск, ул. Баранова, д. 92А, оф. 6

ОГРН 1121831008705

ИНН 1831157235, КПП 183201001

Адрес электронной почты : _____

Директор _____ С.А. Морилов

м.п.

Участник:

(ФИО собственноручно полностью)

(подпись)

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Приложение № 1
к Договору об участии в долевом строительстве
№ 2024/К/___ от «___» _____ 2024г.

Проект планировки Объекта долевого участия

План этажа Объекта долевого участия

*Обозначения в планировке являются условными (схематичными) и не выражают конечные потребительские предпочтения в планировке и назначении помещений.

Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик «Петрова-1»

_____ /С.А. Мориллов/

Участник:

_____ /_____ /

Приложение № 2
к Договору об участии в долевом строительстве
№ 2024/К/___ от «__» _____ 2024г.

Технические характеристики отделки и оборудования **квартир** по объекту:
«Многоквартирный жилой комплекс (Дом №1, Дом №2) на улице Камбарская, город
Ижевск»)- Жилой дом №1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером
18:26:050079:1903, 18:26:050079:2033

№ п/п	Наименование помещений	Потолок	Стены	Пол	Оборудование
1.	Жилые комнаты	без отделки	штукатурка	стяжка	Нет
2.	Кухни	без отделки	штукатурка	стяжка	Нет
3.	Ванные комнаты, сан. узлы	без отделки	штукатурка	стяжка	Унитаз 1 шт., раковина 1 шт., лампочка 1 шт.
4.	Прихожие	без отделки	штукатурка	стяжка	нет
5.	Балконы (лоджии)	без отделки	без отделки	без отделки	нет

1. Окна и балконные двери - из ПВХ профиля со стеклопакетом. Наличие остекления балконов и лоджий.

2. Двери в квартиры металлические.

3. Двери межкомнатные – не устанавливаются.

4. Установка поквартирных индивидуальных приборов учета: счетчиков холодной, горячей воды, электроэнергии (в квартире и/или в МОП)

5. Система водоснабжения и канализации - водопровод холодной, горячей воды и канализации без разводки до сантехнических приборов, кроме разводки водопровода и канализации до места монтажа унитаза и раковины. На системе водоснабжения отсекающая запорная арматура.

Сантехническое оборудование (ванна) не устанавливается.

Устанавливается унитаз – 1 шт., раковина – 1 шт.

6. Система электроснабжения - электроразводка по всей квартире без установки конечных приборов (розеток, светильников, выключателей), кроме 1 выключателя и лампочки в ванной комнате/ сан.узле.

7. Система отопления – вертикальная стояковая.

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик
«Петрова-1»

Участник:

_____/С.А. Мориллов/

м.п.

_____/_____ /

