

Город Таганрог Ростовской области

[REDACTED].2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МонтажЖилСтрой-Т» (ООО СЗ «МонтажЖилСтрой-Т»), адрес (местонахождение): 347904, Россия, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Октябрьская, 38, корпус Б, помещение 7,8, ИНН 6154141958, КПП 615401001, ОГРН 1156196073560, ОКПО 27205428, р/с 40702810218250002461 в Филиале «Южный» ПАО Банка «ФК Открытие», к/с 30101810560150000061, ИНН 7706092528, БИК 046015061, КПП 616343001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Хруленко Алексея Анатольевича**, 13.11.1984 г. рождения, место рождения г. Таганрог Ростовской обл., гражданство РФ, паспорт РФ серии 60 05 № 223175, выдан 25.12.2004 г. ОМ-3 города Таганрога Ростовской области, код подразделения 612-003, проживающего по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, пер. 5-й Артиллерийский, 88, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гр. [REDACTED], [REDACTED] г. рождения, место рождения [REDACTED], гражданство РФ, паспорт РФ серии [REDACTED] № [REDACTED], выдан [REDACTED] г. [REDACTED], код подразделения [REDACTED], зарегистрирован по адресу: [REDACTED], именуем[ый(ая)] в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. *Федеральный закон* - Федеральный закон № 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".

1.2. *Застройщик* - юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, площадью 1394 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, кадастровый номер: 61:58:0003248:115, по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Дзержинского, 111-3, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом, Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. *Участник долевого строительства* – Участник долевого строительства, осуществляющий финансирование строительства Многоквартирного жилого здания.

1.4. *Проектная декларация* – является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для Застройщика и включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

1.5. *Объект недвижимости* - строящееся (создаваемое) Многоквартирное жилое здание по ул. Дзержинского, 111-3 в г. Таганроге:

общая площадь (кв.м.): 1309,53;

строительный объем (куб.м.): 5396,48, в т.ч. подземная часть жилого здания (куб.м.): 675,98;

количество этажей (шт.): 4;

количество квартир: 24 шт., в том числе 1 комнатных – 16 шт., 2 комнатных – 8 шт.;

площадь застройки (кв.м.): 392,76;

высота (м): 12,50;

вместимость (чел.): 39;

площадь помещений техподполья (кв.м.): 297,85;

площадь общественных (служ.) помещений (кв.м.): 137,39 кв.м.;

Материал перекрытий: сборные железобетонные многопустотные плиты;

Класс энергоэффективности – С+;

Сейсмостойкость - до 6 баллов (СП 14.13330.2011и ОСР-97) в соответствии с СП 14.13330.2014.

1.6. *Объект долевого строительства* – жилое/нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.7. *Разрешение на строительство* – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.8. *Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию* – документ, который удостоверяет выполнение Застройщиком строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с

п. 4.1. настоящего Договора, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Таганрог, ул. Дзержинского, 111-3, кв. [REDACTED], осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

- уплата суммы в размере [REDACTED] ([REDACTED] рублей [REDACTED] копеек) производится Участником долевого строительства не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, путем внесения денежных средств на счет эскроу;

- уплата суммы в размере [REDACTED] ([REDACTED] рублей [REDACTED] копеек) производится Участником долевого строительства после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, но не позднее [REDACTED] г., путем внесения денежных средств на счет эскроу.

3.4. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором, на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м ²	Количество комнат	Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, (проектная), м ²	
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²
	Жилое помещение								

- депонируемая сумма: [REDACTED];

- порядок формирования депонируемой суммы и срок внесения – согласно п.3.3. настоящего Договора;

- срок условного депонирования – в срок до 30.03.2027 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п.2.5. настоящего Договора;

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

в пользу Депонента:

Получатель: гр. [REDACTED]

Счет получателя: [REDACTED]

Банк получателя: [REDACTED]

в пользу Застройщика:

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МонтажЖилСтрой-Т» (ООО СЗ «МонтажЖилСтрой-Т»), ИНН 6154141958, КПП 615401001,

Расчетный счет получателя: 40702810218250002461

Банк получателя: Филиал «Южный» ПАО Банка «ФК Открытие», к/с 30101810560150000061, ИНН 7706092528, БИК 046015061, КПП 616343001;

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ИНН 7706092528, КПП 770501001, ОГРН 1027739019208, адрес электронной почты info@open.ru, номер телефона +7 (495) 737-73-55.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

3.5. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее 5 (пяти) дней, с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

3.6. Участник долевого строительства обязуется не позднее 5 (пяти) дней, с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Ростовской области, предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

3.7. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.8. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора, путем направления на электронный адрес: ooo.mgs-t@yandex.ru копии платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

3.9. Цена договора может быть изменена Застройщиком в следующих случаях:

3.9.1. корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м.

3.10. В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, установленная (определенная) после окончания строительства Объекта недвижимости, юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше проектной общей площади Объекта долевого строительства, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

3.10.1. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. по данным экспликации юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу.

Уплата разницы осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.10.2. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв.м. по данным экспликации юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченную сумму за разницу площадей.

Возврат разницы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства, реквизиты которого Участник долевого строительства предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника долевого строительства, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Акта приема-передачи. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством.

3.11. В случае, если площадь Объекта долевого строительства по итогам строительства будет отличаться от проектной менее, чем на 0,5 кв.м. в большую либо меньшую сторону, такое изменение считается несущественным и не является основанием для расторжения или изменения настоящего договора либо изменения цены Объекта долевого строительства.

3.12. В Цену договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора;

- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

- расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником долевого строительства;

- расходы на оплату филиалу ПАО «Газпром Газораспределение Ростов-на-Дону в городе Таганроге» за инструктаж, пуск и наладку газоиспользующего оборудования.

3.13. Обязательство Участника долевого строительства по оплате Цены договора считается исполненным Участником долевого строительства в полном объеме с момента поступления денежных средств на счет эскроу в пределах сроков, указанных в настоящем договоре.

3.14. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства Участнику согласно условиям

настоящего Договора и требованиям Федерального закона по Акту приема-передачи или по одностороннему акту приема-передачи, или иному документу о передаче Объекта, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также затратами на строительство (создание) Объекта недвижимости по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией представляет собой жилое помещение – условно названная квартира, со следующими основными характеристиками:

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м ²	Количество комнат	Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, (проектная), м ²	
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²
	Жилое помещение								

4.2. Основные характеристики Объекта долевого строительства, содержащиеся в приведенной в п.4.1. настоящего Договора таблице (далее по тексту - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора.

Окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут определены после завершения строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

4.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии), и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости содержатся в *Приложении №2* к настоящему Договору.

4.4. Номер Объекта долевого строительства и адрес Объекта недвижимости являются предварительными и до регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства этому Объекту долевого строительства и адресу Объекта недвижимости, по которому ведется его строительство, возможно будут присвоены другие номер и почтовый адрес, в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.2. После получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, а также при надлежащем выполнении Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства, причитающийся ему Объект долевого строительства в Объекте недвижимости не позднее предусмотренного настоящим Договором срока – 30.10.2026 г.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи.

В Акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства (далее по тексту – «Инструкция по эксплуатации»), содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в её состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия

Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закон № 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".

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям настоящего Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в настоящем Договоре, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.6. Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок не прибыл для приемки Объекта долевого строительства или иным образом уклоняется от подписания Акта приема-передачи, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства.

При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание Участником долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок по любым причинам Акта приема-передачи и отсутствие письменной претензии Участника долевого строительства к качеству Объекта долевого строительства, направленной Застройщику заказным письмом с описью вложения, с уведомлением о вручении.

5.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. Действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию своего права собственности на Объект долевого строительства, а также действия, связанные с опломбировкой приборов учета и с пуском газа Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

5.8. Участник долевого строительства обязуется в срок не более 14 (четырнадцать) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства предпринять все необходимые действия для проведения государственной регистрации права Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в Объекте недвижимости, завершеном строительством, в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

5.9. Право требования передачи Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и после полной оплаты Участником долевого строительства цены, согласованной к моменту подписания Акта приема-передачи.

5.10. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после полной уплаты денежных средств, которые Участник долевого строительства обязан внести по настоящему Договору и с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. Право собственности на Объект долевого строительства будет оформляться силами Участника долевого строительства и за счет его средств.

5.11. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим 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.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок материалов, технологического и инженерного оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не менее трех лет. Течение гарантийного срока начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником 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, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. СОДЕРЖАНИЕ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ, ЗАВЕРШЕННОМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ

7.1. С даты подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи, бремя содержания Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, в том числе риск случайной гибели, а также все другие обязанности, включая оплату коммунальных услуг, внесение платы за владение и пользование соответствующим земельным участком, возлагаются на Участника долевого строительства.

7.2. Участник долевого строительства приобретает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, являющимся предметом настоящего договора в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе на:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

7.3. Установка на фасадах многоквартирного дома дополнительного оборудования, элементов и конструкций (кондиционеров, навесов, козырьков, элементов декора и др.), в том числе определение места расположения такого дополнительного оборудования, элементов и конструкций (кондиционеров, навесов, козырьков, элементов декора и др.) должны производиться на основании полученного разрешения и согласования с управляющей организацией и органами местного самоуправления, при этом при установке дополнительного оборудования, элементов и конструкций (кондиционеров, навесов, козырьков, элементов декора и др.) следует учитывать, что такая установка не должна нарушать прав и законных интересов иных участников долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

7.4. Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Акта приема-передачи и до момента заключения договора управления Объектом недвижимости с управляющей

организацией, которая осуществляет управление Объектом недвижимости (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта недвижимости, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объектом недвижимости, содержанию общего имущества в Объекте недвижимости, плату за владение и пользование соответствующим земельным участком, с момента подписания Акта приема-передачи до заключения договора управления Объектом недвижимости с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение), 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.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика Участник долевого строительства обязуется компенсировать в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем внесения наличных денежных средств в кассу Застройщика либо перечислением денежных средств на его расчетный счет.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. Способом обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком обязательств перед Участником долевого строительства по настоящему Договору, является размещение денежных средств в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке - ПАО Банк «ФК Открытие».

9. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

9.1. Права и обязанности Застройщика:

9.1.1. Выполнить функции Застройщика по строительству Объекта недвижимости, в т.ч. осуществить финансирование проектирования, обеспечить строительство Объекта недвижимости своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, осуществлять технический надзор и надзор за строительством Объекта недвижимости.

9.1.2. Застройщик обязан завершить строительство Объекта недвижимости и ввести его в эксплуатацию в сроки, установленные п. 2.5. настоящего Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства.

9.1.3. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

9.1.4. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 13 настоящего Договора.

9.1.5. Застройщик обязан после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства, обеспечить Участнику долевого строительства возможность оформления права собственности на Объект долевого строительства путем передачи Участнику долевого строительства необходимых для государственной регистрации права собственности документов, за исключением кадастрового паспорта на Объект долевого строительства.

9.1.6. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящегося Объекта недвижимости, а также произвести изменения в Объекте недвижимости, без их согласования с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта недвижимости и нарушениями требований к качеству Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства. О всех изменениях, внесенных в проектную документацию Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения изменений в проектную декларацию.

9.1.7. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом прием-передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 5 настоящего Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в разделе 5 настоящего Договора.

9.1.8. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо,

оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее по тексту - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

9.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

9.2.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

9.2.2. Участник долевого строительства обязан в сроки, указанные разделом 5 настоящего Договора принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи к Участнику долевого строительства переходит бремя содержания Объекта долевого строительства и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства, а также все другие обязанности, включая оплату коммунальных услуг, внесение платы за владение и пользование соответствующим земельным участком.

9.2.3. До момента передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства не вправе без письменного согласия Застройщика производить (своими силами и (или) силами третьих лиц) на Объекте недвижимости, включая Объект долевого строительства, какие-либо работы, в т.ч. перенос перегородок, дверных проёмов, менять места расположения санузлов и места прохождения водопроводных и канализационных стояков в Объекте долевого строительства, а также проводить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

9.2.4. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п.7.4. настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

9.2.5. Участник долевого строительства вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи и возможна только при наличии письменного согласия Застройщика.

Застройщик имеет преимущественное право приобретения прав требования на условиях отчуждения. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика за 14 (четырнадцать) календарных дней о своем намерении произвести возмездное отчуждение прав, принадлежащих ему на основании настоящего Договора, с указанием условий их отчуждения.

После государственной регистрации договора уступки права требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства должен не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации уведомить Застройщика об уже совершенной уступке прав требований по настоящему Договору с приложением соответствующих доказательств – зарегистрированного надлежащим образом договора уступки прав требований по настоящему Договору.

9.2.6. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.2.7. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомить Застройщика об изменении своего места проживания и паспортных данных. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

9.2.8. Участник долевого строительства вправе уплатить цену Договора досрочно.

9.2.9. Действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию, а также действия связанные с пуском газа Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет.

9.2.10. Путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства силами Застройщика.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика..

10.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

10.4. Сторона, виновная в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Договором, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.5. Споры между сторонами рассматриваются в судебном порядке.

11. ФОРС-МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, грунтовые воды, оползни, обледенение и других стихийных бедствий, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов, препятствующих строительству, и иные обстоятельства не зависящих от воли и разумного контроля Сторон, которые не связаны с исполнением договорных обязательств обязанной стороны.

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом стороны не несут ответственности за нарушение сроков исполнения обязательств, возникших вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

11.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, письменно уведомляет о них противоположную Сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены договора.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

12.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон считается конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора.

12.6. При перемене лиц в обязательстве, возникшем из настоящего Договора, настоящий Договор сохраняет свое действие между новыми лицами.

12.7. Участник долевого строительства при расторжении договора в одностороннем порядке по основаниям ч.1 ст.9 214-ФЗ и ч.1.1. ст.9 и ч.4,5 ст.5 214-ФЗ имеет право на получение внесенных по настоящему Договору денежных средств в срок, установленный законом.

12.8. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

12.8.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.mgs-t.ru>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения в личном кабинете Застройщика на портале ЕИСЖС на сайте <http://наш.дом.рф>. Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.mgs-t.ru>, а также в личном кабинете Застройщика на портале ЕИСЖС на сайте <http://наш.дом.рф>. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

12.8.2. Все уведомления, за исключением уведомлений, указанных в п.п. 3.5., 5.4., 5.6., 9.1.6., 9.2.5., 11.3., 12.8.1. настоящего Договора, требующих обязательной письменной формы (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении), направляются любым из нижеперечисленных способов:

личное вручение; почтой России; Курьерской службой; уведомление по факсу; уведомление телефонограммой; уведомление телеграммой; уведомление sms-рассылкой; уведомление по e-mail; уведомление с помощью нотариуса; устное уведомление.

12.9. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

12.10. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник долевого строительства не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях;

Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объект долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

12.11. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, Переписка, Договоры между сторонами, относящиеся к настоящему Договору, утрачивают юридическую силу, если таковые имели место быть.

12.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора, имеющей с ним одинаковую юридическую силу, являются: Приложение №1, Приложение №2.

12.13. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр хранится в деле Таганрогского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и по экземпляру для каждой из сторон.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

13.1. Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью

Специализированный застройщик «МонтажЖилСтрой-Т» (ООО СЗ «МонтажЖилСтрой-Т»)

адрес (местонахождение): 347904, Россия, Ростовская область, г. Таганрог, ул. Октябрьская, 38, корпус Б, помещение 7,8

ИНН 6154141958, КПП 615401001, ОГРН 1156196073560, ОКПО 27205428

р/с 40702810500180000720 в Филиале «Южный» ПАО Банка «ФК Открытие», к/с 30101810560150000061, ИНН 7706092528, БИК 046015061, КПП 616343001

13.2. Участник долевого строительства

г. _____, _____ г. рождения, место рождения _____, гражданство РФ, паспорт РФ серии _____ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____

E-mail: _____

Телефон: _____

Генеральный директор
ООО СЗ «МонтажЖилСтрой-Т»

Участник долевого строительства

_____/А.А. Хруленко/

_____/_____

м.п.

Степень готовности квартиры № _____, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства:

- Несущие и ненесущие конструкции, стены и перегородки
- Входная металлическая дверь (дверной блок временного ограждения)
- Металлопластиковые окна
- Коммуникации подведенные к квартире (разводку коммуникаций в квартире Участник долевого строительства осуществляет за свой счет)
- Отопительный двухконтурный котел, включая один регистр отопления на кухне
- Стяжка на полах во всех помещениях (черновая)
- Оштукатуривание стен во всех помещениях (кроме помещений санузлов)
- Разводка электричества во всех помещениях (до точек включения; без установки розеток и выключателей)
- Разводка отопления, включая отопительный двухконтурный котел и регистры отопления (на кухне и в жилых комнатах)
- Теплые полы (во всех помещениях, кроме жилых комнат; без установки коллектора)
- Приборы учета (счетчики на свет, воду, газ)

*- _____; - _____

Генеральный директор
ООО СЗ «МонтажЖилСтрой-Т»

_____/А.А. Хруленко/

м.п.

Участник долевого строительства _____/ _____/