

ДОГОВОР № ____

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Батайск

«__» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "ВОСХОД" (ООО СЗ «ВОСХОД»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Панфилова Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ____ гражданин Российской Федерации _____, пол ____, дата рождения ____, место рождения ____, СНИЛС __, паспорт __, выдан ____ г., код подразделения ____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: ____, именуемый в дальнейшем «Участник» / «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 61:46:0010502:2342, площадью 11 917 (одиннадцать тысяч девятьсот семнадцать) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Дружная, земельный участок 8.

1.2. **Жилой дом** - «Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Дружная, 8. Жилой дом (секции 5,6,7,8) II этап строительства). Секция 5», в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Дружная, земельный участок 8 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Банк-АО «Банк ДОМ.РФ»**

1.6. **Банк-кредитор**- кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

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

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

1.10. **Проектная общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.11. **Общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмеры»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

1.12. **Общая площадь Объекта**-общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Проектная Общая площадь Объекта на дату подписания Договора _____ кв.м.. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров.

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

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

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

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

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

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

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

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

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

2.3.2. Разрешения на строительство № 61-302-15-2022 от 18 февраля 2022г., выданного Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайск.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 61:46:0010502:2342-61/192/2022-5 от 08.02.2022 г. Застройщиком права собственности на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации на сайте: наш.дом.рф

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

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право:

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника _____ (ФИО) в размере _____ доли в праве, у Участника _____ (ФИО) в размере _____ доли в праве на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

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

3.4. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей приведенной площади Объекта является изменение относительно Проектной общей приведенной площади Объекта в любую сторону не более чем на 5 % (пять) процентов.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ (_____) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Объекта недвижимости, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта до 1 (один) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, цена Договора дополнительному уточнению не подлежит.

4.4. Если по результатам обмеров Общая приведенная площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта на 1 (один) кв.м., то Участник обязан перечислить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится, при этом оплата расхождения площади до 5% (включительно) производится в соответствии с правилами предыдущего абзаца.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 1 (один) кв.м., то Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая приведенная площадь Объекта будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5 % Застройщиком не производится, при этом оплата расхождения площади до 5% (включительно) производится в соответствии с правилами предыдущего абзаца.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

Участник долевого строительства имеет право произвести платеж по ДДУ только после государственной регистрации ДДУ. Обязанность Участника по уплате цены ДДУ считается исполненной с момента поступления денежных средств на Эскроу счет.

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

Вариант 1. Стандартные расчеты

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от ____ № ____), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Вариант 2. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от ____ № ____), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение ____ (____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение ____ (____) _____, не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 180 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

Вариант 3. формулировка при перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета _____.

Участник долевого строительства оплачивает:

-За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от ____ № _____), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____, открытого в _____, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется _____ по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Жилого дома:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____, открытого в _____, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется _____ по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Жилого дома (местоположение, площадь, стоимость, основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

Вариант 4. формулировка при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на счет эскроу с использованием номинального счета _____».

Участник долевого строительства оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства _____ (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от ____ № ____), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение _____ (_____) _____, не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, но в любом случае не позднее 180 календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Жилого дома:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____, открытого в _____, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется _____ по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Жилого дома:

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Жилого дома производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____, открытого в _____, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется _____ по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;
- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Жилого дома осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

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

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

Государственная регистрация возникающего залога прав требования Участника осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

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

4.6.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

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

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора; Срок условного депонирования: **по 28.03.2025. включительно.** В случае увеличения фактического срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 5 (пять) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

4.8. 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 несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

4.11. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-Кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации прав собственности Участника на Объект. Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательство Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на объект-залог(ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **30.03.2025 г.** (далее – «Срок Передачи Объекта»). Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в соответствии с проектной декларацией, **30.09.2024 г.**

В случае если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта досрочно после надлежащего уведомления Участника. В этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменения Срока Передачи Объекта.

В том случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока направляет Участнику соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

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

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

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. В случае выявления недостатков Объекта Стороны составляют Акт о несоответствии и руководствуются действующим законодательством РФ.

5.8. При уклонении Участника от подписания Передаточного Акта или при отказе Участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления вышеуказанного одностороннего Акта о передаче Объекта.

5.9. Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

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

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается Договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года со дня

подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

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

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. После передачи Объекта Участнику по Передаточному Акту, Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Жилом доме, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.7. Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами Передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта.

Участник в обязательном порядке обязан уведомить нового Участника в Договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пять) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника, вытекающим из Договора уступки, заключаемого с третьим лицом.

7.1.8. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

7.1.9. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка под Объектом в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) зданий и сооружений и иных объектов капитального/некапитального строительства и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), изменение разрешенного использования земельного участка, передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Объекта недвижимости по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

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

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

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Обеспечить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта с инженерными сетями, коммуникациями и выполнением работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории.

7.2.2. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.3. Осуществить в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключение договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго и др.).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 3 (трех) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. Договор может быть расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.3. В случае расторжения Договора Участник утрачивает право требования в отношении Объекта. При этом денежные средства Участника, внесенные им в счет Цены Договора, подлежат возврату в порядке, предусмотренном действующим Законодательством Российской Федерации.

10.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.5. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.6. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

До момента оформления права собственности на Объект, не производить без согласования с Застройщиком работы по перепланировке, изменению несущих конструкций, монтажу (демонтажу) оборудования, не предусмотренных проектной документацией.

Риск производства указанных работ, их согласование и регистрация в соответствующих органах лежит в полном объеме на Участнике.

10.7. В целях сохранения единого архитектурного решения, Участник не вправе производить изменение фасада дома - установка (смена) окон, установка кондиционеров вне жилого помещения или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Объекта. Участник предупрежден и согласен о том, что монтаж сплит систем осуществляется специализированной организацией строго в отведенных местах на установленных Застройщиком кронштейнах.

В случае нарушения Участником данного пункта он несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе обязанность по возмещению убытков.

10.8. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

В случае внесения изменений в Договор долевого участия, Застройщик обязан уведомить Банк и Учреждение.

Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и считается заключенным с момента регистрации.

11.5. Участник уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:2342 площадью 11917 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Дружная, земельный участок 8, находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ».

11.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и один для Участника.

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта недвижимости и Объекта.
- Приложение №1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

12.АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО СЗ «ВОСХОД» Местонахождение: 346880, Ростовская область, г.о. г. Батайск, г. Батайск, ул.

1-й Пятилетки, д. 12, оф.1 ОГРН 1216100009784 ИНН 6141057554 КПП 614101001, р/с 40702810300660021598 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 БИК 044525266, электронная почта: ooo.voshod2021@yandex.ru.

Директор _____

Фамилия, Имя, Отчество (прописью) подпись МП

Участник:

_____ гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения _____, место рождения _____, СНИЛС _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, тел.: _____, электронная почта: _____

_____ *Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

_____ *подпись*

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
 ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом:	<i>«Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Дружная, 8. Жилой дом (секции 5,6,7,8) II этап строительства».</i>
Секция:	5
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>6</i>
Общая площадь (кв.м.)	<i>2469,1</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>1808,38</i>
Количество квартир (шт):	<i>29</i>
Секция:	6
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>9</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>3669,93</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>3040,66</i>
Количество квартир (шт):	<i>60</i>
Секция:	7
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>9</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>4530,96</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>3760,22</i>
Количество квартир (шт):	<i>71</i>
Секция:	8
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Этажность:	<i>8</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>3433,44</i>
Площадь квартир с учетом балконов, лоджий (кв.м.):	<i>2858,04</i>
Количество квартир (шт):	<i>47</i>
Общие характеристики Объекта недвижимости :	
Материал наружных стен:	<i>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>Монолитные железобетонные</i>
Фасад	<i>Вентилируемый фасад.</i>
Класс энергоэффективности:	<i>А</i>
Класс сейсмостойкости:	<i>6 баллов</i>

<p>Описание Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче Участнику, находящегося в «Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Дружная,8. Жилой дом (секции 5,6,7,8) II этап строительства», расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Дружная, земельный участок 8, Секция 5.</p>	
Основные характеристики Объекта (Квартиры):	
Назначение:	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта:	
Номер этажа Секции:	
Номер подъезда, согласно проектной декларации:	Блок-секция: 5
Жилой дом:	«Комплекс жилых домов по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Дружная,8. Жилой дом (секции 5,6,7,8) II этап строительства. Секция 5.».
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	
Количество комнат:	
Площади комнат (кв.м.):	
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	
Лоджия/балкон	
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	
Проектная общая приведенная площадь Объекта (кв.м.)	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор _____

/Панфилов П.С./

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Виды работ	Содержание работ
1	Строительный адрес Объекта	Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Дружная, земельный участок 8, секция 5, кв. №__
2	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3	Входная дверь	Металлическая
4	Сантехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Смонтирована система водоснабжения (ХВС), без разводки по квартире; прибор учета (на ответвлении от стояков). ГВС-от водогрейного контура котла. 2. Отопление- Индивидуальный газовый котел с закрытой камерой сгорания и встроенным водонагревателем, полностью смонтирована система отопления, согласно проекта. Установка отопительных приборов (газовый котел, радиаторы), прибор учета (на кухне). 3. Смонтирована система канализации (без разводки по квартире).
5	Электротехнические работы	1. Установка квартирного щита, поквартирная разводка - в соответствии с проектом, прибор учета (в этажных щитах).
6	Вентиляция	Электротехнические работы

Ведомость внутренней отделки Объекта

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Кухня	газоблок	-	устройство цементно-песчаной стяжки	штукатурка гипсовая	-	двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок.-доски из ПВХ
2	Прихожая	газоблок/кирпич	-	устройство цементно-песчаной стяжки	штукатурка гипсовая	Входная металлическая дверь, оборудованная ручкой, замком.	-
3	Санузел	Кирпич	-	устройство цементно-песчаной стяжки, гидроизоляция	штукатурка	-	-

4	Лоджия	-	-	устройство цементно-песчаной стяжки	-	-	Балконный блок: - двухкамерные стеклопакеты с профилем ПВХ - подок.-доски из ПВХ; Остекление лоджии: однокамерный стеклопакет, система ПВХ
5	Жилые комнаты	газоблок	-	устройство цементно-песчаной стяжки	штукатурка гипсовая	-	- двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок.-доски из ПВХ

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Директор

/Панфилов П.С./

МП

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

План Объекта

Многоквартирный дом, секция 5, план _этажа

Местоположение Объекта на ____-ом этаже секции 5,
Многоквартирный дом (выделено красным цветом)

Застройщик:

Директор _____

/Панфилов П.С./

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)
к Договору № ____ участия в долевом строительстве __ г.

г. Батайск

«__» _____ 20__ г.

ООО СЗ "ВОСХОД", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Панфилова Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации ____, пол __, дата рождения ____, место рождения ____, СНИЛС ____, паспорт __, выдан __ г., код подразделения __, проживающий (зарегистрированный) по адресу: ____ именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № ____ участия в долевом строительстве от __ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома, по строительному адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Дружная, земельный участок 8, секция 5 (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: ____.

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № ____ - присвоен № ____ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на __ г., Объект имеет Общую площадь - __ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.11 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной __ кв.м и Общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: ____ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную __ руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: __ рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет __ рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № ____ участия в долевом стр-ве от __ г. за ____ усл. ном. ____ (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ "ВОСХОД" Местонахождение: 346880, Ростовская область, г.о. г. Батайск, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, д. 12, оф.1, ОГРН 1216100009784 ИНН 6141057554 КПП 614101001, р/с 40702810300660021598 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 БИК 044525266, электронная почта: ooo.voshod2021@yandex.ru

Директор _____ /Панфилов П.С./

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Директор _____ /Панфилов П.С./

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА

АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)
к Договору № ____ участия в долевом строительстве ____

г. Батайск

«__» _____ 20__ г.

ООО СЗ "ВОСХОД", именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное 08.04.2021 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области, основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ 1216100009784, ИНН 6141057554, КПП 614101001, местонахождение: 346880, Ростовская область, г.о. г. Батайск, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, д. 12, оф.1, в лице директора Панфилова Павла Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации ____, пол ____, дата рождения ____ место рождения ____, СНИЛС ____, паспорт ____ выдан ____ г., код подразделения ____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: ____, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № ____ участия в долевом строительстве от ____ г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома по строительному адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, улица Дружная, земельный участок 8, секция 5, (далее по тексту – «Жилой дом»).

Жилому дому присвоен почтовый адрес: _____.

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № ____ - присвоен № ____ (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на ____ г., Объект имеет Общую площадь - ____ кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»). В соответствии с п. 1.11 Договора Общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между Проектной общей приведенной площадью Объекта по Договору равной ____ кв.м и Общей приведенной площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: ____ кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную ____ руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: ____ рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет ____ рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № ____ участия в долевом стр-ве от ____ г. за ____ усл. ном ____ (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО СЗ "ВОСХОД" Местонахождение: 346880, Ростовская область, г.о. г. Батайск, г. Батайск, ул. 1-й Пятилетки, д. 12, оф.1, ОГРН 1216100009784 ИНН 6141057554 КПП 614101001, р/с 40702810300660021598 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266 БИК 044525266, электронная почта: ooo.voshod2021@yandex.ru

Директор _____

/Панфилов П.С./

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Директор _____

/Панфилов П.С./

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись