

ДОГОВОР № ____ / ____ - ____-дду
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Дербент

« ____ » _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Южные ворота» (ООО «СЗ «Южные ворота»), ОГРН 1230500004833, ИНН 0523015474, КПП 052301001, юр. адрес: Республика Дагестан, Магарамкентский район, с. Картас-Казмалар, ул. Октябрьская, д.7, банковские реквизиты: счет №40702810460320015357 в Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк, БИК банка 040702615, кор. счет 30101810907020000615, ИНН банка 7707083893, в лице Генерального директора Греева Рахмана Батмановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

Иванов Иван Иванович, ____ . ____ . ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения ____ - ____, адрес: _____, тел.: +7(____) _____, адрес эл. почты: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

1.1 «Дольщик (Участник долевого строительства)» – физическое либо юридическое лицо, участвующее в долевом строительстве объекта капитального строительства на условиях настоящего Договора.

1.2. «Разрешение на строительство» – документ, являющийся основанием для строительства Многоквартирного дома.

Сведения о Разрешении на строительство:

кем выдано: Отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Дербентский район»;

дата выдачи: 06.03.2023;

номер: 05-055123102021001-8-2023.

1.3. «Земельный участок» – расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Дагестан, Дербентский район, с. Джалган, земельный участок с кадастровым номером 05:07:000073:376, общей площадью 9 988 (девять тысяч девятьсот восемьдесят восемь) кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка от 18.11.2022, номер регистрационной записи 05:07:000073:376-05/188/2023-3; Договора об уступке прав по договору аренды земельного участка от 18.04.2023, номер регистрационной записи 05:07:000073:376-05/188/2023-4.

1.4. «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию» – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно Разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.5. «Многоквартирный дом (Дом)» – многоквартирный жилой дом в с. Джалган Дербентского района Республики Дагестан, блок-секции А2, Б1. 1-й этап – Блок «А2», Блок «Б1», который будет состоять из квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Дольщика по адресу: Российская Федерация, Республика Дагестан, Дербентский район, с. Джалган на земельном участке с кадастровым номером 05:07:000073:376, общей площадью 9 988 (девять тысяч девятьсот восемьдесят восемь) кв. м. Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом, назначение – жилое.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал перекрытий: монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности: «Е» – нормальный. Сейсмостойкость: 7 (семь) баллов.

1.6. «Объект долевого строительства» – жилое помещение (квартира), доля в общем имуществе Многоквартирного дома, подлежащие передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома.

Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 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».

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 (для мобильных), 8(800) 555-55-50 (для мобильных и городских).

1.6.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:
Квартира, условный (строительный номер) – __ (___), этаж _ (___), подъезд _ (___), жилых комнат _ (___),
проектная площадь: __ (___) кв. м.,
общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона: __ (___) кв. м.,
приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии: __ (___) кв. м.,

жилая площадь комнаты 1: __ (___) кв. м.,
жилая площадь комнаты 2: __ (___) кв. м.,
жилая площадь комнаты 3: __ (___) кв. м.,
площадь кухни: __ (___) кв. м.,
площадь коридора: __ (___) кв. м.,
площадь санузла: __ (___) кв. м.,
площадь лоджии и/или балкона с учетом понижающего коэффициента 0,5 / 0,3: __ (___) кв. м.,
расположенная в Многоквартирном жилом доме по адресу: Российская Федерация, Республика Дагестан, Дербентский район, с. Джалган, блок-секции А2, Б1, на земельном участке с кадастровым номером 05:07:000073:376, общей площадью 9 988 (девять тысяч девятьсот восемьдесят восемь) кв. м.

Объект долевого строительства именуется далее, как «Квартира», «Объект долевого строительства».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане Дома указано в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

1.6.2. «Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства» – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в п.1.6.1 настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади Квартиры (без учета площади холодных помещений – лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений – лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.6.3 «Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства» – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади Квартиры (без учета площади холодных помещений – лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений – лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.6.4. «Доля в общем имуществе Многоквартирного дома, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома» – доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства как собственнику квартир в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

1.6.5. «Общее имущество многоквартирного дома (Общее имущество в многоквартирном доме)» – входящие в состав указанного Многоквартирного дома 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, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Доме оборудование (технические подвалы), а также 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке. Границы и размер Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ КВАРТИРЫ

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права следующими документами:

- действующее разрешение на строительство от 06.03.2023, выданное Отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Дербентский район», номер 05-055123102021001-8-2023;

- проектная декларация опубликованная и размещенная на интернет сайте <https://наш.дом.рф>;

- правоустанавливающие документы на земельный участок: Договор аренды земельного участка от 18.11.2022 номер регистрационной записи 05:07:000073:376-05/188/2023-3; Договор об уступке прав по договору аренды земельного участка от 18.04.2023, номер регистрационной записи 05:07:000073:376-05/188/2023-4.

2.2. Срок сдачи Застройщиком Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – не позднее 31.12.2024. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщиком по сдаче Дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства.

2.3. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства – не позднее 30.06.2025.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.1.2. Земельный участок, указанный в п.1.3 настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п.1 ст.13, п.4. ст.15.4 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»).

3.1.3. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на выполнение межевых работ (в том числе на действия по образованию земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровых паспортах образуемых земельных участков при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельного участка), в отношении Земельного участка, указанного в п.1.3 настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся объектом капитального строительства. Участник долевого строительства, так же дает письменное согласие Застройщику на постановку (снятие) на кадастровый учет земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

а) обеспечить строительство Дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: Республика Дагестан, Дербентский район, с. Джалган, на Земельном участке с кадастровым номером 05:07:000073:376, общей площадью 9 988 (девять тысяч девятьсот восемьдесят восемь) кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Дома (включая квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

б) предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст.ст.19-21 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», сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем;

в) обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее 31.12.2024;

г) передать Участнику долевого строительства Квартиру в состоянии, предусмотренном настоящим Договором по Акту приема-передачи;

д) добросовестно выполнить свои обязательства по Договору;

е) до подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет;

ё) передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора;

ж) самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства выполнять межевые работы (в том числе действия по разделу, выделу, присоединению, объединению, но не ограничиваясь таковыми) в отношении Земельного участка, указанного в п.1.3 настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся объектом капитального строительства.

3.3. Застройщик вправе:

а) в процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного дома, до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при наличии необходимости имеет право в одностороннем порядке (без согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта капитального строительства (состава, количества и площади жилых/нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие

на качество и конструктивную надежность Многоквартирного жилого дома, а также не затрагивающие характеристики, площадь, расположение и планировку Объекта долевого строительства, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и условий настоящего Договора и при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством Российской Федерации, с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанные изменения не являются нарушением требований о качестве Квартиры и условий Договора. При этом, под существенным изменением проектной документации Дома, требующим согласования с Участником долевого строительства, подразумевается изменение общей проектной площади Дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Дома более чем на 3 этажа.

б) производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

а) направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

б) в течение 10 (десяти) дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи при отсутствии претензий;

в) предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации настоящего Договора;

г) самостоятельно получать выписку из ЕГРН на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства;

д) с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства;

е) с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты, указанной в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства в полном объеме, включая оплату коммунальных услуг, а так же несет ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в связи с ненадлежащим его содержанием.

3.5. Участник долевого строительства не вправе:

а) изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры;

б) в случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 (десять) процентов от цены, указанной в п.4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

3.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно несет все необходимые затраты на изготовление технической документации, постановку Квартиры на кадастровый учет, оплате государственных пошлин, оплате юридических услуг.

3.7. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

3.8. После уплаты Участником долевого строительства цены Договора, Участник долевого строительства может уступить свои права требования по Договору третьему лицу.

3.8.1 Участник долевого строительства вправе до уплаты цены Договора уступить права требования по Договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с согласия Застройщика.

3.8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет ____ (____) рублей, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры – ____ (____) рублей и Проектной приведенной площади Квартиры, равной ____ (____) кв. м.

4.1.1. Участник долевого строительства осуществляет расчеты по настоящему Договору, в следующем порядке:

- ____ (____) рублей Участник долевого строительства переводит за счет собственных средств путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) счет эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства не будет находиться в залоге у Застройщика до момента полной его оплаты.

4.1.2. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником долевого строительства платежей, не включены в цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, предусмотренный ст.8 Федерального закона от 23.12.2003 №177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.2 В случае расхождения Фактической приведенной и Проектной приведенной площадей Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в п.4.1 настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.3. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения Фактической приведенной площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п.4.2 настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.3.1. В случае если Фактическая приведенная площадь превышает Проектную приведенную площадь более, чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, на Фактическую приведенную площадь, за вычетом уже фактически уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора денежных средств.

Такая уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты уведомления Участника долевого строительства о необходимости произведения доплаты.

4.3.2. В случае если Фактическая приведенная площадь меньше Проектной приведенной площади и при условии, что данное уменьшение составило более 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м., Застройщик производит уплату (возврат) денежных средств, рассчитанных как разницу между уже фактически уплаченными Участником долевого строительства в счет цены Договора денежными средствами и произведением цены 1 кв. м. площади Объекта долевого строительства и фактической приведенной площади.

Такая уплата (возврат) денежных средств производится Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства соответствующего заявления и предоставления реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.3.3 Изменение цены Договора на основании п.п.4.3.1 и 4.3.2 настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п.4.1 настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.3.1 и 4.3.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.4. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Квартиры в собственность, оплачиваются Дольщиком самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Оплата по настоящему Договору Участником долевого строительства (Депонентом) производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств (Депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 (для мобильных), 8(800) 555-55-50 (для мобильных и городских), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

- Депонент: Индивидуальный предприниматель Иванов Иван Иванович.

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Южные ворота», реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу: 40702810460320015357 в Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк, БИК банка 040702615, кор. счет банка 30101810907020000615, ИНН банка 7707083893, КПП банка 263443001.

- Депонируемая сумма: ____ (____) рублей.

- Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 (для мобильных), 8(800) 555-55-50 (для мобильных и городских).

- Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2025 г., но не более 6 (шести) месяцев после даты ввода в эксплуатацию Дома (срок ввода в эксплуатацию согласно проектной декларации – 31 декабря 2024 г.).

- Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан в соответствии с условиями настоящего Договора и приложениями к нему. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Расходы, связанные с заключением договора счета эскроу, несет Бенефициар.

- Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся Эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу.

5.3. Настоящим пунктом Договора Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представлении последним в ПАО Сбербанк 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 Сбербанк. Застройщик также обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставить в ПАО Сбербанк документы, необходимые для заключения договора счета эскроу.

5.4. Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора предоставить в ПАО Сбербанк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.5. Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Сбербанк в соответствии с общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.6. Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № ____ / ____ - ____ -дду».

5.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

5.9. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномочен-

ный банк на адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с документами, подтверждающими факт государственной регистрации настоящего Договора.

5.10. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, а также расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, осуществляется по основаниям, указанным в п.5.2 ст.7 Федерального закона от 07.08.2001 №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 ч.ч.3 и 4 ст.9 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».

5.11. Внесенные на счет эскроу денежные средства перечисляются в адрес Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту подтверждающих документов (Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома), предусмотренных договором эскроу и не позднее 3 (трех) рабочих дней, следующих за днем получения Эскроу-агентом информации от Бенефициара о размещении сведений в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) этой информации при подтверждении факта наличия сведений в ЕИСЖС, Эскроу-агент переводит на расчетный счет Застройщика, открытый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), 40702810460320015357 в Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк, БИК банка 040702615, кор. счет банка 30101810907020000615, ИНН банка 7707083893, КПП банка 263443001.

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, следующего за днем подписания Акта приема-передачи. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участником долевого строительства Дома, устанавливается в размере 3 (трех) лет со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. По окончании строительства Квартира передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);
- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепёжных элементов опалубки);
- полы: без стяжки;
- стены в санитарных узлах и ванной: без подготовки под отделку, полы — без стяжки;
- входные двери в квартиру — металлические;
- окна, балконные блоки: металлопластиковые, с заполнением однокамерными стеклопакетами;
- балконы без остекления и лоджии остекленные, без оштукатуривания стен;
- водоснабжение: установлены приборы учета холодной и горячей воды, без трубной разводки по квартире и без установки сан. фаянса и ванны;
- канализация: стояки из полиэтиленовых труб. Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник;
- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, ввод кабеля в квартиру с установкой вводного автомата, разводка по квартире не выполняется;
- отопление: не выполняется;
- высота потолков – 3,1 м.

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной документацией Объекта строительства и признает, что качественное состояние Объекта долевого строительства должно соответствовать проектной документации Многоквартирного дома.

6.5. Изменение общей площади Квартиры после окончания строительства Дома в пределах 5 (пяти) % не является нарушением условий Договора. Фактическая площадь квартиры будет установлена в техническом плане, изготовленном после сдачи Дома в эксплуатацию организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

7.2. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Дома в эксплуатацию, подписание Акта-приема передачи Объекта долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

9.3. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов они разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

9.5. В случае, если в соответствии настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.9.7 Договора.

9.6. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.9.7 Договора.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.п.9.5, 9.6 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, 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.

9.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч.1 ст.7 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» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

10.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры или не устранения выявленных недостатков в установленный настоящим Договором срок, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч.2 ст.9 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».

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

10.6. В случае нарушения установленного в п.2.3 Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, такими как стихийными бедствиями; неблагоприятными погодными условиями, военным положением; всеобщей либо частичной мобилизацией; изъятием техники для военных нужд. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

12.3. Застройщик предоставил Участнику долевого строительства полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках конкретного Объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося Дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Доме.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Настоящий Договор может быть составлен в соответствии с ч.3 ст.4 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» в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон.

Данный Договор, в случае его составления в электронной форме, направляется Сторонам, Застройщику, а также органу, осуществляющему государственную регистрацию Договора, по электронным каналам связи.

12.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения и исполнения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором):

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Объекта долевого строительства;
- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- в организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор на оказание рекламных и маркетинговых услуг.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

- характеристика Квартиры и её расположение на этаже (Приложение №1).

14. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Р.Б. Греев

_____ И.И. Иванов

Характеристика Квартиры и ее расположение на этаже



Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Р.Б. Греев _____ И.И. Иванов