

Договор № __
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«__» _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМ», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Дибровой Марины Геннадьевны, действующего на основании Устава, и

УДС, именуемый (-ая,-ые) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, именуемые при совместном упоминании 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» **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства: **«Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой»**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 54:35:071170:24, (далее – Объект капитального строительства), по строительному адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район (с присвоением почтового адреса после получения разрешения на ввод в эксплуатацию), Объект долевого строительства, указанный в разделе 2 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену, предусмотренную разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта капитального строительства на основании:

- Права собственности на земельный участок с кадастровым номером 54:35:071170:24, площадью 3510 кв. м., расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Стофато,, о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области «03» мая 2023 года произведена государственная регистрация, номер регистрации: 54:35:071170:24-54/163/2023-4.

- Разрешения на строительство № 54-35-29-2024 от 11.03.2024, выданного Мэрией города Новосибирска, (срок действия разрешения – до 11.04.2026 года).

- Проектной декларации, которая включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и размещена Застройщиком в сети «Интернет» на сайте: _____ и на сайте www.наш.дом.рф.

2. Объект долевого строительства

2.1. Объектом долевого строительства является жилое помещение – квартира, обладающая следующими характеристиками:

Количество комнат	№ квартиры строительный	Этаж	Общая площадь с учетом лоджии/балкона	Общая площадь/Жилая площадь	Площадь лоджий/балконов
–	–	–	–	–	–

2.1.1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и фиксируется в Приложении № 1 к Договору, являющимся неотъемлемой частью Договора.

2.1.2. В общую площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджии/балкона включаются все помещения Объекта долевого строительства, расположенные за входной дверью, включая площадь лоджий либо балконов, площадь комнат, кухонь, коридоров, санузлов, вспомогательных помещений и т.д.

2.2. Общая и жилая площади и номер квартиры являются ориентировочными, согласно проектной документации Объекта капитального строительства, и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее – органы БТИ) технического плана и технического паспорта на многоквартирный жилой дом.

Сторонами допускается отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от проектной общей площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону, но не более чем на 5%).

2.3. Застройщик организует выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- установку входных дверей;
- окна: пластиковые, стеклопакеты двухкамерные;

- полы: комнаты, коридоры – полусухая цементно-песчаная стяжка;
- потолки: монолитные, железобетонные без отделки;
- штукатурка стен;
- монтаж системы отопления (с установкой приборов отопления);
- электромонтажные работы в полном объеме без установки осветительных приборов;
- установка приборов учета воды, электроэнергии, тепла;
- подведение системы горячего/холодного водоснабжения, заканчивая установкой индивидуальных приборов учета (без установки сантехнических приборов и выполнения внутренней разводки);
- подведение системы канализации (без установки сантехнических приборов и выполнения внутренней разводки).

2.4 Дом, в котором находится Объект долевого строительства, отвечает требованиям энергетической эффективности, установленным действующим законодательством – класс С+, сейсмичность района строительства в соответствии с СП 14.13330.2014 –6 баллов шкалы MSK-64/ Категория опасности по сейсмичности – опасная Вид, назначение Объекта капитального строительства – многоквартирный жилой дом, материал наружных стен и каркаса – монолитный железобетон, кирпич, материал перекрытий – монолитный железобетон, состоит из 1(одного) подъезда, количество этажей – 20 (двадцать), из них 1 этаж подземной автостоянки, площадь объекта 12 727,4 м²

2.5. Объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего договора, передается Застройщиком Участникам долевого строительства под «самоотделку».

3. Сроки и порядок строительства

3.1. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию не позднее 02 квартала 2026 года.

3.2. Участник долевого строительства не вправе производить относительно Объекта долевого строительства какие-либо работы, в том числе отделочные, общестроительные, электромонтажные и т.д., до передачи ему Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 8 настоящего Договора.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет(.....) рублей... копеек, НДС не облагается.

4.2. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены договора в размере _____ за счет собственных средств и вносит на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ИЛИ

Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены договора в размере _____ за счет собственных средств и за счет кредитных средств в размере _____ предоставляемых (НАИМЕНОВАНИЕ КРЕДИТОРА, ИНН или ОГРН) (далее – Кредитор) по (НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА И НОМЕР КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА), заключенному между (_____) (далее – Заемщик) и Кредитором». Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ИЛИ

Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены договора в размере _____ за счет кредитных средств в размере _____ предоставляемых (НАИМЕНОВАНИЕ КРЕДИТОРА, ИНН или ОГРН) (далее – Кредитор) по (НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА И НОМЕР КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА), заключенному между (_____) (далее – Заемщик) и Кредитором». Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.¹

Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства об уплате Цены договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» счет эскроу.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ»: Юридический адрес Банка: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10. Реквизиты Банка: ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, адрес электронной почты - escrow@domrf.ru, тел. +8-800-775-8686 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных

¹ Включается в настоящий Договор в зависимости от объема привлечения заемных средств для оплаты по Договору

Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору №__ участия в долевом строительстве от «__» _____ 202_г. за жилое помещение строительный номер ____, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства 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 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».

4.4. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают АО «Банк ДОМ.РФ» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

1) депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения _____.

2) Срок условного депонирования – до 30 декабря 2026 года.

3) реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу:

- в пользу Застройщика (Бенефициара): ООО СЗ «КМ», ИНН 5404305790, р/счет № 40702810800630031393, в АО «Банк ДОМ.РФ» к/с 30101810345250000266, БИК 044525266.

4) эскроу-агент:

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

– Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»,

– ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

– адрес местонахождения – Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10,

– адрес электронной почты – escrow@domrf.ru,

–Телефон банка: 8-800-775-8686.

5) Депонент счета эскроу - _____.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной АО «Банк ДОМ.РФ» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенным АО «Банк ДОМ.РФ» на официальном сайте _____ в сети Интернет, а также в подразделениях АО «Банк ДОМ.РФ», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

4.5. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в АО «Банк ДОМ.РФ» 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 АО «Банк ДОМ.РФ».

4.6. Участник долевого строительства обязуется не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

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

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

4.8. Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) цены Объекта долевого строительства (депонированной суммы) является предоставление Застройщиком Банку Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Указанные денежные средства перечисляются Банком Застройщику не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня предоставления документации.

4.9. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены договора или части Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного действующим законодательством РФ, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанного требования, а также компенсирует расходы по возврату платежа Участнику долевого строительства.

4.10. Сторонами допускается отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии/балкона без понижающего коэффициента) от проектной общей площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5%. Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

Если по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости после окончания строительства общая площадь Объекта (с учетом площади лоджии/балкона без понижающего коэффициента) долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется менее или более чем на 5% площади, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, то по заявлению соответствующей Стороны производится перерасчет по изменению Цены договора, о чем заключается Дополнительное соглашение. Перерасчет Цены договора производится в части, превышающей 5%. При перерасчете стоимость одного квадратного метра расчетной площади Объекта долевого строительства принимается равной стоимости одного квадратного метра, действовавшей в момент заключения настоящего Договора, определяемой как отношение Цены договора к общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии/балкона без понижающего коэффициента), указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

4.11. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. В случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора оплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.12. Цена договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство и ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий на присоединение к инженерным сетям, строительство объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, необходимых для нормальной эксплуатации построенного Объекта долевого строительства, благоустройство прилегающей территории, строительство объектов, передаваемых органам государственной власти или по их распоряжению эксплуатирующим организациям и прочих работ, связанных со строительством дома и денежных средств на оплату услуг технического заказчика, услуг по организации строительного процесса, на оплату услуг Застройщика, которые определяются до окончания строительства по фактическим расходам на его содержание включая заработную плату персонала Застройщика, налоги на заработную плату, бухгалтерские услуги, расходы на канцтовары, аренду помещений и коммунальные расходы, рекламные расходы, аренду оргтехники, программное обеспечение, услуги банка, полученные целевые кредиты и займы, проценты по целевым кредитам и займам, услуги связи, информационные услуги и прочие расходы, связанные с деятельностью Застройщика, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае если по окончании строительства и передачи Объекта, указанного в п. 2.1., Участникам долевого строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и (или) неиспользованные денежные средства (экономия от строительства Застройщика), таковые считаются вознаграждением (прибылью) Застройщика. Экономия от строительства остается в распоряжении Застройщика и возврату не подлежит.

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

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

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

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

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Своими и (или) привлеченными средствами и силами осуществлять финансирование и строительство (создание) Объекта капитального строительства, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

5.1.2. Получить разрешение на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию по окончании срока строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, передать по передаточному акту Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, произвести перерасчет стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.10. настоящего Договора.

5.1.5. Передать Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также в техническом состоянии, указанном в п. 2.1. и в п. 2.3. настоящего Договора.

5.2. Участники долевого строительства обязуются:

5.2.1. Своевременно произвести оплату Цены договора в порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.2. На основании дополнительного соглашения, заключенного между Сторонами, произвести доплату к цене договора, определенной пунктом 4.1. Договора, по результатам обмеров организации (органа), уполномоченной осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости, в случае увеличения относительно общей площади Объекта долевого строительства, согласно пункту 4.10 настоящего договора.

5.2.3. В случае изменения реквизитов, указанных в настоящем Договоре, уведомить об этом Застройщика в письменной форме не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их изменений.

5.2.4. Принять Объект долевого строительства в порядке и сроки в соответствии с настоящим Договором и информацией, указанной в письменном уведомлении Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, направленном по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 15 настоящего Договора.

5.2.5. В случае получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ранее срока, указанного в п. 3.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.6. С момента принятия Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ обязуется вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

5.2.7. С момента принятия Объекта долевого строительства выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.2.8. С момента принятия Объекта долевого строительства и до момента заключения договора с Управляющей компанией или иной выбранной в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в случаях аварийных ситуаций, обеспечить возможность доступа к Объекту долевого строительства должностного персонала Застройщика.

5.2.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического

проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

6. Права сторон

6.1. Участник долевого строительства вправе:

6.1.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных разделом 12 настоящего Договора.

6.2. Участник долевого строительства не имеет права:

6.2.1. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта долевого строительства без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту.

6.2.2. Без предварительного разрешения и согласия Застройщика находиться на строительной площадке, осуществлять осмотр Объекта долевого строительства до ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, выполнять какие-либо работы в Объекте долевого строительства и осуществлять пользование Объектом долевого строительства до подписания Участником долевого строительства передаточного акта (в т.ч. запрещено осуществлять замену двери и окон, заносить и хранить строительные материалы (иное имущество), выполнять отделочные работы и т.п.).

6.2.3. Как от своего имени, так и через третьих лиц вести рекламную и/или антирекламную деятельность в какой-либо форме, связанную с предметом настоящего Договора.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных разделом 12 настоящего Договора.

6.3.2. В случае нарушения Участником долевого строительства условий п. 6.2.1. Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения убытков, причиненных таким нарушением.

6.3.3. Вносить при строительстве Объекта капитального строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта капитального строительства в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации.

7. Случаи, условия и порядок изменения цены договора

7.1. Цена Договора является окончательной и подлежит изменению только в случаях, предусмотренных пунктом 4.10 настоящего Договора.

8. Передача объекта долевого строительства

8.1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 10.10.2026 года, о чем уведомляет Участника долевого строительства.

8.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства и о готовности передать Объект долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

8.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения приступить к приемке Объекта долевого строительства, но не позднее 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения принять Объект долевого строительства (при отсутствии мотивированного отказа) по передаточному акту.

В случае, если Участник долевого строительства не принял Объект в срок, установленный в настоящем пункте, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого

строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства, в том числе обязанность по несению эксплуатационных и коммунальных расходов, связанных с Объектом долевого строительства.

8.5. В случае выявления Участником долевого строительства недостатков при приемке Объекта долевого строительства, Сторонами составляется соответствующий акт с указанием всех несоответствий (недостатков) с определением сроков их устранения. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

После устранения недостатков и получения письменного уведомления от Застройщика об устранении выявленных недостатков Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения принять Объект долевого строительства.

Наличие устранимых дефектов (несоответствий) приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением (с учетом п. 1.2. настоящего Договора), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае выявления таких дефектов (несоответствий) Стороны указывают их перечень в акте приема-передачи для устранения их Застройщиком.

8.6. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника долевого строительства по оплате им Цены договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 4 настоящего Договора в полном объеме.

8.7. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства ранее срока, установленного п. 3.1. настоящего Договора, Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим разделом.

8.8. С момента подписания передаточного акта на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а также риски наступления иных неблагоприятных последствий.

9. Государственная регистрация договора

9.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.2. Договор и акт приема-передачи Объекта долевого строительства являются основанием для регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимость.

9.3. Стороны обязаны предпринять все необходимые от них действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

10. Гарантийный срок на объект долевого строительства

10.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.2. Наличие недостатков устанавливается двухсторонним актом. Для участия в составлении акта, согласования порядка и сроков устранения дефектов Застройщик обязан командировать своего представителя не позднее 30 (тридцати) дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства. Застройщик вправе привлечь к составлению акта лицо, выполнявшее соответствующие виды работ на Объекте долевого строительства.

10.3. Застройщик обязан устранить выявленные в период гарантийного срока недостатки (дефекты), возникшие по его вине или по вине привлеченных Застройщиком для выполнения работ лиц, за свой счет в срок, согласованный Сторонами.

10.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.5. Застройщик несет ответственность за качество оборудования (материалов), использованного при строительстве Объекта долевого строительства, в период срока службы данного оборудования (материалов), установленного нормативными актами, а также договорами на поставку данных товаров, но не более гарантийного срока, указанного в п. 10.1, 10.4 Договора. Ответственность за своевременное техническое обслуживание (замену, ремонт) оборудования (материалов), срок службы которых истек, несет Участник долевого строительства.

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

11. Ответственность сторон, урегулирование споров

11.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования 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. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

11.3. В случае нарушения предусмотренных Договором сроков и объемов оплаты стоимости Объекта долевого строительства, 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.

11.4. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 5.2.3. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за нарушение своих обязательств, возникшее вследствие ненадлежащего уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

11.5. С момента подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или со дня составления одностороннего передаточного акта Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, на Участника долевого строительства переходит ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, ответственность перед третьими лицами за причинение ущерба в результате возможного наступления таких событий, как пожар, затопление, противоправные действия третьих лиц, а так же риски наступления иных неблагоприятных последствий.

11.6. Ответственность за произведенную Участником долевого строительства реконструкцию, переоборудование, перепланировку в Объекте долевого строительства, предусмотренную действующим законодательством, несет Участник долевого строительства и, в случае нарушения условий п. 6.2.1. настоящего Договора, обязан привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние согласно проекту, в течение 10 (Десяти) рабочих дней за свой счет, а также обязуется возместить убытки, причиненные третьим лицам действиями Участника долевого строительства.

11.7. Застройщик не несет ответственность за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного его проникновения на строительную площадку и Объект капитального строительства до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

12. Изменение и расторжение договора. Последствия расторжения

12.1. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания дополнительного соглашения.

12.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем порядке по письменному требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

12.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении, в случаях:

- нарушения Участником долевого строительства уплаты Цены договора путем единовременного внесения платежа в течение более чем два месяца;

- нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца при уплате Цены договора путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

12.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении, в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого Объекта долевого строительства на два месяца;

- если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 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» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

12.6. Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

12.7. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора может быть представлено одной из сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение Договора. В случае одностороннего отказа одной из Сторон 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.

12.8. 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.

12.9. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на расчетный/залоговый счет Участника долевого строительства № _____ открытого в банке _____.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

13. Уступка прав требований по договору.

13.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты подписания соответствующих документов между Участником долевого строительства и третьим лицом (новым участником долевого строительства).

13.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13.3. Соглашение (договор) об уступке права требования подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

13.4. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по составлению Соглашения (договора) об уступке прав требований, а также его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимость.

13.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Соглашения (договора) об уступке прав требований Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр Соглашения (договора) об уступке прав требований со штампом регистрирующего органа, а также уведомить Эскроу-агента в письменной форме.

14. Заключительные положения

14.1. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимость, уплачиваются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.2. В случае перемены адреса, телефона, фамилии, иных данных, первоначально указанных в настоящем Договоре, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений уведомить об этом Застройщика в письменной форме.

14.3. 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.

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) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны. Все письменные уведомления, в том числе претензии, если они не были вручены Стороне лично, подлежат направлению Стороне заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 15 настоящего Договора.

Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему договору о наличии просрочки внесения платежей в установленный Договором период и об устранении Застройщиком выявленных замечаний могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в разделе 15 настоящего договора.

14.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства уведомлен и выражает свое согласие:

14.4.1 На изменение земельного участка (в том числе путем присоединения иного земельного участка, выделения земельного участка) под Объектом капитального строительства с последующей возможностью оформления прав Застройщика на вновь образованные земельные участки, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает своё согласие на замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, возникший в результате межевания и постановки на кадастровый учет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом капитального строительства может быть изменено и с тем, что права Застройщика на земельный участок под Объектом капитального строительства могут быть переданы в залог третьим лицам. Участник долевого строительства соглашается с тем, что изменение земельного участка, указанного в п.п. 1.1, 1.2 настоящего Договора, не является существенным изменением проектной документации и характеристик Объекта капитального строительства и не влияет на его объем прав и обязанностей по договору. Получение согласия Участника долевого строительства на изменение земельного участка в какой-либо форме не требуется.

14.4.2. На передачу в собственность органам местного самоуправления либо соответствующим эксплуатирующим организациям после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов транспортной

инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., а также земельных участков, необходимых для эксплуатации таких объектов. Получение согласия Участника долевого строительства в какой-либо форме не требуется.

14.4.3. На внесение изменений в проектную документацию Объекта капитального строительства, включая (но не ограничиваясь): изменение используемого материала наружных стен Объекта капитального строительства, изменение количества и площади жилых помещений вне Объекта долевого строительства и/или нежилых помещений строящегося Объекта капитального строительства, изменения количества и площади помещений общего имущества, изменения устройства подземной части Объекта капитального строительства (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест), изменения количества наземных парковочных мест, изменения иных технических характеристик Объекта капитального строительства, при условии:

- что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.1. Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства;

- что корректировка проектной документации Объекта капитального строительства получит положительное заключение экспертизы проектной документации, и будет получено разрешение на строительство Объекта капитального строительства, обновленное с учетом такой корректировки. При этом внесение изменений в настоящий договор в части описания Объекта капитального строительства не требуется.

В случае, если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Объекта капитального строительства, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию и обеспечить размещение (публикацию) всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений. Стороны считают внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

14.5. Земельный участок, указанный в п. 1.2. Договора, находится в залоге у АО «Банк ДОМ.РФ» по Кредитному договору от 01.06.2023 № 90-116/КЛ-23 об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях, заключенному между Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ».

14.6. Во всем остальном, не оговоренном в настоящем Договоре, стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

14.7. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

14.8. Приложения:

Приложение № 1 – План квартиры № (выкопировка из поэтажного плана дома).

15. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «КМ»

Участники долевого строительства:
УДС

_____ / _____

Директор _____ /М.Г. Диброва/

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Тип квартиры	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Назначение помещений	Общая площадь квартиры (кв.м.)	В т.ч. площадь		Лоджий, балконов (кв.м.)	Общая с учетом лоджий/балкона (кв.м.)
					Жилая (кв.м.)	Вспомо гательная (кв.м.)		
			Итого

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/М.Г. Диброва/
 М.П.
