

ДОГОВОР № XX
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Благовещенск

«__» _____ 202__ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Амурстрой», в лице генерального директора Урсаки Валерия Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

_____, (дата рождения), (место рождения) паспорт серия ____ № _____ выдан _____ от _____, код подразделения _____, адрес регистрации _____, СНИЛС _____, тел. _____ именуемый в дальнейшем **«Участник»** или **«Дольщик»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Термины и определения

Основные понятия, используемые в настоящем договоре:

Участник долевого строительства - юридическое или физическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства;

Застройщик - юридическое лицо (независимо от его организационно-правовой формы), имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства (в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Цена договора - сумма денежных средств, подлежащих уплате «Дольщиком», определяемая как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) «Объекта» и денежных средств на оплату услуг «Застройщику».

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса;

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) – площадь, определенная на основании Проектной документации и состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием/иным использованием в соответствии с назначением помещения в Объекте долевого строительства.

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием/иным использованием в соответствии с назначением помещения в Объекте долевого строительства, подлежащая определению после окончания строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Объекта долевого строительства Органом технической инвентаризации, за исключением балконов, лоджий, веранд, террас.

Общая приведенная площадь жилого помещения - состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд - 1,0.

Жилое помещение (Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания помещение (квартира), состоящее из жилых комнат и помещений вспомогательного назначения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Застройщик _____

Дольщик _____

1. Предмет договора

1.1. Застройщик, обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **«Многоквартирный жилой дом, литер 15»** (далее по тексту – многоквартирный дом, в сокращенной аббревиатуре МКД) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором (пункт 1.2), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Многоквартирный дом строится (создается) на земельном участке с кадастровым номером: **28:01:210352:636, площадью 3880 кв.м., по адресу: Амурская область, г.о. город Благовещенск, квартал 352.**

1.2. Дольщик, в соответствии с условиями настоящего договора, принимает участие в долевом строительстве (создании) многоквартирного дома п. 1.1., а именно входящего в состав многоквартирного дома жилого помещения - квартиры с условным номером **XX**, с характеристиками, приведенными в п. 1.3., для личных целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (далее по тексту «Объект»), входящий в состав указанного многоквартирного дома), путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в (ПАО) «Сбербанк России» в порядке и объемах, предусмотренных положениями настоящего договора.

Право собственности Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «регистрирующий орган»).

1.3. **Жилое помещение – квартира** имеет следующие проектные характеристики:

№ квартиры (строительный)	XX
Литер	XX
Количество комнат	X
Этаж	XX
Общая приведенная площадь, кв.м	XX
Общая площадь, кв.м	XX
Площадь жилой комнаты, кв.м	XX
Площадь кухни-ниши, кв.м	XX
Площадь холла, кв.м	XX
Площадь ванной, кв.м	XX
Площадь балкона/лоджии, кв.м	XX

Примечание: указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам технической инвентаризации.

Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной (условной) и подлежит уточнению по результатам обмеров компетентной организацией в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", производимых до ввода Объекта в эксплуатацию и выполнения работ по отделке (абз. 2 п. 1.5.). Результаты таких обмеров будут являться основанием для осуществления перерасчета по Договору в случаях и в порядке согласно п. 3.4. Договора.

Дольщик уведомлен, что площадь квартиры может измениться. Стороны определили, что для целей перерасчета по п. 3.4. Договора используются данные обмеров компетентной организации, производимых до ввода Объекта в эксплуатацию и выполнения работ по отделке (абз. 2 п. 1.5.).

Экспликация Объекта (позэтажный план) приведен в приложении к настоящему договору.

1.4. Многоквартирный дом, в котором располагается Объект, имеет следующие основные характеристики:

Этажность	7 (включая подвальный этаж и теплый чердак)
Общая площадь объекта капитального строительства, кв.м	5 687,0
Материал наружных стен	Бескаркасное, со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	«А» (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	Сейсмостойкость 6 баллов

1.5. Застройщик обязуется передать Дольщику по акту приема-передачи Объект в виде **X-** комнатной квартиры с условным номером **XX**, на **XX** этаже в Литере **XX** строящегося МКД п. 1.1., общей приведенной

площадь, определенной рабочим проектом строительства и согласованной Сторонами на дату заключения настоящего договора, составляющей **XX** квадратных метров, в многоквартирном доме, в степени готовности, включающей выполнение следующих видов работ (отделка):

- штукатурка стен; устройство основания пола в черновом варианте; входная дверь; пластиковые оконные блоки; остекление балконов (лоджий); водопровод – холодное и горячее водоснабжение до первой запорной арматуры с установкой приборов учета (водосчетчиков), без установки сантехнического оборудования; нагревательные приборы централизованного отопления; канализационный стояк; скрытая электропроводка с установкой электросчетчика.

Остальные отделочные работы, а также установка сантехнического оборудования, разводка водоснабжения и канализации не входит в сумму договора и производится Дольщиком, самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема - передачи Объекта в соответствии с инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, норм Жилищного и Градостроительного законодательства, региональных нормативных актов, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.6. Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика до подписания настоящего Договора и согласен с проектной документацией на строительство Дома (далее по тексту – **«проектная документация»**) и принимает комплектность строительства в целом.

1.7. Участник долевого строительства дает согласие (положения настоящего пункта являются письменным согласием Участника долевого строительства) Застройщику или лицу, в собственности которого находится или будет находиться Земельный участок, в части Земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора:

1.7.1. На изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

1.7.2. На последующее (до и/или после ввода Дома в эксплуатацию) по усмотрению Застройщика или лица, в собственности которого находится или будет находиться Земельный участок, изменение границ Земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, прекращение права собственности или аренды Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

1.8. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

1.8.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, и имеет право на привлечение денежных средств Участника для строительства МКД, в том числе:

- **Разрешением на строительство № 28-01-7-2025 от 27.02.2025 г.**, выданным Администрацией города Благовещенска на строительство объекта капитального строительства: **«Многоквартирный жилой дом, литер 15»**. Срок действия указанного разрешения на строительство **до 25 февраля 2027 г.**;

- **Договор аренды земельного участка № 19 от 26.11.2024 года** в отношении земельного участка с кадастровым номером **28:01:210352:636**, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним **28 ноября 2024 года** сделана запись регистрации **№ 28:01:210352:636-28/034/2024-2**;

- **Проектная декларация**. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями 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».

1.8.2. В соответствии с ч. 1 ст. 3.1 Закона № 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» (далее по тексту – **«Закон»**) Застройщик осуществляет раскрытие информации, предусмотренной Законом, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства (адрес сайта <https://наш.дом.рф/>).

Информационные материалы размещаются Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте: www.as-dv.ru / (далее – Официальный сайт Застройщика).

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

1.8.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

1.8.4. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную и градостроительную документацию. Изменения конструктивных решений, конфигураций, площади объекта долевого строительства Стороны не признают существенными, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

1.9. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией, указанной в п. 1.8.1 Договора, и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных Проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома.

2. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Сроком окончания строительства является – дата получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Застройщик передает Объект долевого строительства Дольщику не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику – **до 31 сентября 2028 года** включительно.

2.2.1. В соответствии с п. 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, в любое время после фактического получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2.2. Застройщик имеет право досрочно передать Объект Дольщику вне зависимости от волеизъявления Дольщика, при этом Дольщик обязуется произвести полный расчет к моменту подписания акта приема-передачи и принять Объект.

2.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – **I квартал 2028 года, но не позднее 31 марта 2028 г.** Указанный срок автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.2 Договора остается неизменным.

2.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе один раз в одностороннем порядке перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома на срок не более 3 (Трех) месяцев в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок, при условии, что данные изменения срока не влекут изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного в Договоре. При этом, данное положение является соглашением Сторон об изменении срока окончания строительства Многоквартирного дома не требует оформления дополнительных соглашений и вступает в силу со дня получения Участниками уведомления.

2.5. В случае повторного переноса Застройщиком срока строительства Многоквартирного дома, Застройщик вправе предложить Участникам перенести срок окончания строительства Многоквартирного дом путем подписания дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На дату подписания договора цена (доля участия) составляет **XXXXXXXXXXXXXXX (_____)** рублей и состоит из суммы затрат на строительство и оплаты услуг застройщика. НДС не облагается.

Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой доли участия Дольщика, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, и стоимостью всех товаров, работ, услуг и иных затрат (расходов), необходимых для строительства (создания) Объекта (пропорционально оплаченной Дольщиком площади), составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Объекта. Денежные средства, составляющие вознаграждение Застройщика, Застройщик использует по своему усмотрению.

3.2. Цена одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта составляет **XXX XXX (_____тысяч)** рублей. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

3.3. Цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- корректировки площади Объекта по окончанию строительства, согласно технического плана на многоквартирный дом, в состав которого входит Объект долевого строительства. Расчет будет производиться в соответствии с п. 3.4 Договора.

- в соответствии с п. 6.8 настоящего Договора.

3.4. Окончательная сумма Доли участия Участника долевого строительства (стоимость Объекта, цены договора) уточняется по результатам завершения строительства МКД в соответствии с общей площадью Объекта долевого строительства, определенной по данным обмеров компетентной организацией (индивидуальным предпринимателем), осуществляющих кадастровый или технический учет, исходя из цены строительства (создания) одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 Договора. При определении площади Объекта долевого строительства по данным обмеров компетентной организацией (индивидуальным предпринимателем), осуществляющих кадастровый или технический учет, стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии уточняется при определении площади Объекта долевого строительства с учетом применения к фактической площади балкона/лоджии понижающего коэффициента для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3 для веранд и холодных кладовых – 1,0.

При расхождении площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения, определенной по данным обмеров, с учетом площади балкона/лоджии, с проектной площадью Объекта долевого строительства, стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

3.4.1. Если после проведения обмеров квартиры компетентной организацией ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2., 1.3. Договора, более, чем на **1 (один) кв.м.**, как в большую, так и в меньшую сторону, Стороны производят перерасчет по Договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п. 1.2., 1.3. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров компетентной организации. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв.м. площади согласно п. 3.2. Договора.

Стороны установили, что изменение площади квартиры в пределах 1 кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, не является основанием для изменения цены Договора и не влечет перерасчет стоимости цены договора. При отклонении фактической площади не превышающих 1 квадратный метр в большую или меньшую сторону, обязательств по доплате или возврату денежных средств между Сторонами не возникает, Стороны признают цену Договора правильной и не производят перерасчет.

3.5. Стороны согласовали, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, предусмотренных Договором (п. 3.4.1 Договора) или законодательством Российской Федерации. Изменения площади отдельных комнат, кухни, прихожих или других помещений, не влекущие изменений общей площади Объекта долевого строительства или в совокупности, не превышающие 1 кв. м. в большую или меньшую сторону, не влекут перерасчет стоимости Объекта и не создают обязательств между Сторонами по возврату или доплате денежных средств по Договору. При этом изменение размера общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5% и менее от размера общей площади, указанного в п. 1.2., 1.3. Договора, не является существенным и не влечет расторжение Договора.

4. ПОРЯДОК И СРОКИ ОПЛАТЫ

4.1. Стоимость Объекта (цена договора) по настоящему Договору определена в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Договора. Размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, может быть изменен в случаях, предусмотренных настоящим Договором (п. 3.3, 3.4., 3.5. Договора).

4.2. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на **счет эскроу (Депонента) № XXXXXXXX, открываемый в уполномоченном банке (ПАО) Сбербанк** (далее – «Эскроу-агент»/«Уполномоченный банк») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом в следующем порядке и на следующих условиях:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства **за счет собственных средств** в течение **5 (пяти)** рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

4.3. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (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, 8800555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____.

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Амурстрой»

Электронная почта Застройщика для уведомлений: metelkina_amurstroy@mail.ru, Kartavtseva_amurstroy@mail.ru.

Депонируемая сумма: _____.

Срок условного депонирования денежных средств: Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, указанный в проектной декларации. По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

4.4. Обязанность Участника долевого строительства по внесению Доли участия считается исполненной с момента зачисления денежных средств в сумме, предусмотренной Договором, на счет эскроу. Датой оплаты Участником долевого строительства соответствующего платежа стороны признают дату поступления денежных средств на счет эскроу.

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

4.6. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

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

4.8. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, 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.

4.9. Стороны вправе согласовать рассрочку или отсрочку оплаты цены Договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу в соответствии с отдельным Графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.10. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

4.11. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на счет эскроу, открытый согласно настоящего Договора, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник несет самостоятельно.

4.12. Сторонами согласовано, что положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами, произведенными Застройщиком на цели, предусмотренные частью 1 статьи 18 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» для строительства (создания) Объекта долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, сформированная после окончания строительства является экономией Застройщика, не облагаемой НДС, которая остается в распоряжении Застройщика.

5. ПЕРЕДАЧА И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА

5.1. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик, направляет Дольщику сообщение (уведомление) о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче.

Сообщение (уведомление) направляется по почте заказным письмом с описью вложения и почтовым уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку не позднее чем за месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2. Договора.

Застройщик дополнительно вправе уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п. 17 Договора, либо путем sms информирования на номер телефона, указанный в п. 17 Договора, а также посредством размещения указанной информации на сайте: www.as-dv.ru.

В случае подписания Дольщиком акта осмотра квартиры до направления ему уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, он считается уведомленным о завершении строительства.

5.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время в пределах срока передачи. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в

срок, указанный в п. 5.1. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 2.2. Договора.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 5.1 Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

5.4. В течение 7 (семи) дней с момента получения сообщения, указанного в пункте 5.1 настоящего договора Дольщик обязан приступить к приемке Объекта, при этом срок принятия Объекта Дольщиком с момента получения сообщения передачи не может превышать 14 (четырнадцать) дней.

5.5. В случае, если Дольщик уклоняется от подписания акта приемки в течение более чем 14 дней после начала передачи, то перед его подписанием он обязан возместить Застройщику все затраты, понесенные Застройщиком на содержание Объекта, а Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по данному договору (п. 2 ст. 6 ФЗ-214).

5.6. В случае досрочной передачи Объекта, Дольщик обязан в течение 14 дней с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта произвести приемку.

5.7. Передача Объекта Застройщиком и приемка его Дольщиком оформляются актом, подписываемым обеими сторонами. В случае уклонения или отказа Дольщика от принятия Объекта Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта (п.6 ст.8 ФЗ-214).

5.8. При передаче Объекта Застройщик передает Дольщику Инструкцию по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью данного передаточного акта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.9. Дольщик имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации.

После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры, Дольщик обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи, в течение 2-х дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков).

Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время одним из способов: заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении; путем направления уведомления на адрес электронной почты, указанный в п.17 Договора; путем уведомления SMS-сообщением на номер телефона, указанный в п.17 Договора). В случае направления уведомления по адресу электронной почты, либо SMS-сообщением, такое уведомление считается доставленным в день его направления. Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Дольщиком, но не были выявлены им при приемке квартиры и/или не были зафиксированы в акте осмотра квартиры, оформленном при приемке квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приемки квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные ранее в акте осмотра.

5.10. Если срок передачи квартиры, указанный в п. 2.2. Договора, наступил, либо до его наступления осталось менее 30 (тридцати) дней, то при уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренные сроки и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5.9. Договора) Застройщик по истечении указанных в п.5.4 Договора срока вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

В случае досрочной передачи квартиры Дольщику (то есть на момент направления Застройщиком уведомления (п.5.1 Договора) до срока передачи, указанного в п. 2.2. Договора, осталось более 30 (тридцати) календарных дней), то при уклонении Дольщика от принятия Квартиры в предусмотренные пунктами 5.4., 5.6. Договора сроки и/или при отказе Дольщика от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 5.9. Договора) Застройщик по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты истечения сроков, указанных в п. 5.4, 5.6, Договора вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу.

В случае подписания Сторонами акта осмотра (п.5.9 Договора) без замечаний, либо с отметкой Дольщика о готовности принять квартиру с предоставлением Застройщиком гарантийного письма об устранении недостатков, Дольщик считается надлежащим образом уведомленным о необходимости приемки квартиры и подписании Акта приема-передачи в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания акта осмотра. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется. По истечении указанного в настоящем абзаце срока, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи квартиры.

5.11. В случае, если законодательством о долевом строительстве, нормативно-правовыми актами предусмотрен иной порядок приема-передачи квартиры, в том числе, если этими нормативно-правовыми актами предусмотрен период применения данного нормативно-правового акта, стороны руководствуются нормами законодательства, нормативно-правовыми актами.

5.12. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по оплате цены Договора в полном объеме, в том числе в случае увеличения цены Договора в соответствии с п.3.4.-3.5 Договора, обязательство по передаче Объекта долевого

строительства Застройщиком является встречным и исполняется после полной оплаты цены Договора Дольщиком. В случае неисполнения Участником обязательства по оплате цены Договора к Застройщику не применяются меры ответственности, установленные законодательством за нарушение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО ОБЪЕКТУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1. Объект должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Стороны исходят из того, что Заключение о соответствии построенного Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации, выданное инспекцией Государственного строительного надзора Амурской области является свидетельством надлежащего качества Объекта, соответствия его проекту и согласованной сторонами планировке и внутренней отделке, техническим нормам и правилам, настоящему договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

6.3. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры, за исключением:

- технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства,
- результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки (в случае если квартира создается с отделкой от застройщика).

Указанный гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается со дня предоставления квартиры Дольщику в пользование, либо с момента передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

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

Гарантийный срок на отделочные работы (в случае если отделка Объекта предусмотрена договором) на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год и начинается со дня передачи квартиры Дольщику.

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих, используемых при отделке, соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6.4. Дольщик, обнаруживший после приемки Объекта недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязан известить об этом Застройщика в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента обнаружения, а Застройщик обязан устранить их за свой счет и в согласованные с Дольщиком сроки.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения Дольщиком требований градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного его использования, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Стороны согласовали понятие «разумного срока» как срока, разумно обусловленного необходимыми и достаточными для устранения соответствующего недостатка работами Застройщика, обычно осуществляемыми организациями при проведении аналогичных работ при сравнимых аналогичных обстоятельствах, но в любом случае не менее 10 (Десяти) рабочих дней и не более 2 (Двух) календарных месяцев в зависимости от характера производимых работ.

6.6.1. Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры, понимается следующее:

- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

6.7. В указанном в п. 6.6 Договора случае Участник также вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта потребовать от Застройщика подписания акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в п. 6.1, 6.6.1 Договора (далее – Акт устранения), и отказаться от подписания Акта приема-передачи до устранения Застройщиком указанных недостатков в разумный срок. Сроки устранения недостатков (дефектов), указываются в подписываемом сторонами документе.

6.8. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора (п. 6.6., 6.6.1.), требований, указанных в п. 6.1 настоящего договора, или иными недостатками, и сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик по своему выбору вправе предъявить требование к Застройщику:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- а также заявить иные требования предусмотренные действующим законодательством.

6.9. Устранение недостатков (дефектов) производится силами Застройщика или привлеченными–третьими лицами; выполнение их силами Дольщика или иными лицами не допускается без предварительного письменного согласования (активирования) с Застройщиком.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Осуществить строительство многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора.

7.2. Передать Объект Дольщику по акту приема-передачи в соответствии с разделом 5 настоящего договора, и в степени готовности, включающей выполнение видов работ в соответствии с пунктом 1.6 настоящего договора.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры 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.

7.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи, составления одностороннего акта в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

7.5. Застройщик, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности, в том числе в отношении строительства (создании) данного многоквартирного дома на официальном сайте: www.as-dv.ru (ст. 3.1 ФЗ-214).

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

7.7. В силу положения п.5 ст. 488 ГК РФ права требования и объект недвижимости не будут находиться в залоге у Застройщика.

Застройщик заверяет и гарантирует, что Права требования на момент заключения настоящего Договора являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц.

7.8. Выбрать организацию для осуществления функций управления (эксплуатации) Домом и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания Договора с этой организацией.

7.9. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта (акта приема-передачи), одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

После государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства Застройщик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронном виде путем направления по адресу электронной почты, указанному в разделе 17 Договора.

8. ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

8.1. Обеспечить финансирование строительства в порядке, предусмотренном разделами 3 и 4 настоящего договора.

8.2. Принять Объект в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

8.3. В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения п. 8.2 Договора Дольщик несет бремя содержания Объекта и все расходы, связанные с ним с даты наступления обязанности по приему Объекта.

8.4. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.5. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств и подписания сторонами акта приема-передачи.

8.6. С момента передачи Объекта по акту приема - передачи бремя содержания Объекта несет Дольщик, в том числе по внесению платы за теплоснабжение, водоснабжение, охрану, электроснабжение, газоснабжение (в случае его

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

наличия), эксплуатацию лифтов, уборку мест общего пользования, техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонтов и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

8.7. Участник долевого строительства извещен, что после ввода Дома в эксплуатацию, управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемая Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

8.8. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены Договора (Доли участия), Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законодательством документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), до даты подписания соглашения о расторжении Договора или до даты расторжения Договора по иным основаниям.

8.9. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее в соответствии с Договором в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его Застройщику до даты подписания соглашения о расторжении Договора или до даты расторжения Договора по иным основаниям.

8.10. При расторжении Договора по любым основаниям после раскрытия счета эскроу, если оплата цены (части цены) Договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора (Доли участия), за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие по Договору данные денежные средства.

8.11. В случае уклонения Дольщика от подписания акта приема-передачи и дальнейшем оформлении Застройщиком акта приема - передачи в одностороннем порядке, Дольщик несет бремя содержания Объекта в объемах оговоренных п. 8.6 настоящего Договора, с момента направления ему уведомления о передаче построенного Объекта.

8.12. Не использование Дольщиком Объекта не освобождает его от бремени содержания Объекта, в том числе внесения коммунальных платежей и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

8.13. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора (Доли участия) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В случае уступки права требования, Дольщик обязуется в течение 5 (пяти) дней после получения договора уступки (цессии) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, уведомить Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору в письменной форме с приложением копии договора уступки прав (цессии). Обязательство будет считаться исполненным надлежащим образом, если уведомление с копией договора уступки (цессии) посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическому (почтовому) адресу Застройщика, с получением соответствующего входящего номера.

Согласно п. 10 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ с момента перехода права требования по настоящему Договору к новому участнику Объекта долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

8.14. В случае изменения фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса проживания, телефона в пятидневный срок с момента таких изменений информировать Застройщика.

9. ПРАВА ДОЛЬЩИКА

9.1. Дольщик вправе получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства, а также получать ее на официальном сайте Застройщика www.as-dv.ru, либо в единой информационной системе жилищного строительства (адрес сайта <https://наш.дом.рф/>).

9.2. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта в период срока гарантийной эксплуатации.

9.3. Дольщик вправе уступить право требования на Объект, после полной оплаты цены договора или одновременно с переводом долга в силу § 2 раздела III Гражданского кодекса РФ на нового участника долевого строительства с момента государственной регистрации договора до момента подписания акта приема - передачи Объекта.

9.4. В случае уступки прав требования по ДУДС такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору (в случае оплаты стоимости объекта за счет кредитных средств предоставленных по договору ипотечного кредитования).

10. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

10.1. Застройщик имеет право привлекать денежные средства Дольщика для строительства Объекта после получения в установленном порядке разрешения на строительство Объекта.

10.2. Застройщик имеет право без уведомления Дольщика привлекать к исполнению настоящего договора, третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков).

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае, если Дольщик более чем три раза в течение двенадцати месяцев нарушает сроки внесения платежей, установленных настоящим договором, или просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.4. Застройщик имеет право уточнить условный номер Объекта до получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

10.5. Без согласования с Участником вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

10.5.1. изменения Проектной документации, повлекшие допустимое изменение Общей проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. в размере не более 5% (Пяти процентов) от указанной площади;

10.5.2. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

10.5.3. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

10.5.4. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

10.5.5. изменения решений фасада Многоквартирного дома;

10.5.6. изменения чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

10.5.7. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

10.5.8 изменения вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;

10.5.9 изменения Проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;

10.5.10 изменения Земельного участка по усмотрению Застройщика и без дополнительного согласия Участника границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом или выделом другого участка из состава Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом долевого строительства, либо иными объектами, строительство которых осуществляется Застройщиком, в том числе изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, а также иных необходимых действий для указанных целей, а также осуществление Застройщиком сделок с Земельным участком.

11. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

11.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или составления одностороннего документа о передаче Объекта в случае уклонения Дольщика от его приемки (раздел 5 настоящего Договора).

11.2. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств по договору и подписания сторонами акта приема-передачи.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

12.2. С момента оформления акта приема-передачи Объекта Дольщик несет полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своей и/или смежных квартир, из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации Дольщик обязан принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам понесенный в связи с этим ущерб.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

12.3. Сторона не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если это произошло из-за наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора). К обстоятельствам форс-мажора стороны относят те из чрезвычайных и не предотвратимых обстоятельств, которые оказывают влияние на исполнение настоящего Договора, в том числе землетрясение, ураган, смерч, торнадо, тайфун, буря, наводнение, засуха, заморозки (не типичные или аномальные для определенного времени года), оползни, эпидемии, пандемии, эпизоотии, эмбарго, запреты на передвижения граждан, транспортных средств, иная объективная невозможность въезда иностранных граждан для осуществления трудовой деятельности на территории РФ, Амурской области (если таковые обстоятельства квалифицированы ТПП РФ как обстоятельства форс-мажора/непреодолимой силы), а также акты госорганов или органов местного самоуправления, ограничения связанные с военными действиями, военных действий, ограничений, запретов связанных с военными действиями любого характера, в результате которых, исполнение настоящего Договора не представляется возможным, акты государственных органов, муниципальных органов влияющие на исполнение настоящего договора, иные обстоятельства находящиеся вне контроля Сторон по настоящему договору, носящие характер форс-мажорных обстоятельств.

12.4. Срок исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору соразмерно отодвигается на период действия форс-мажорных обстоятельств. В случае продолжающихся более 6 месяцев форс-мажорных обстоятельств, любая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор.

12.5. Обстоятельства форс-мажора могут быть подтверждены заключением торгово-промышленной палаты, иными документами и материалами.

12.6. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством, на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

12.7. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 2.2. Договора), Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

12.8. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных настоящим Договором.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи Квартиры полной стоимости Объекта.

12.9. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 2.2. Договора) вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приёма-передачи квартиры Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

13. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

13.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, и в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон, которое с момента его подписания является неотъемлемой частью Договора.

13.2. Переговоры производятся непосредственно уполномоченными представителями Сторон с составлением протокола переговоров или посредством переписки, то есть предоставлением друг другу оригиналов претензий (ответов на претензии). Срок для ответа на письменную претензию Дольщика устанавливается не позднее 30 дней с даты поступления Застройщику претензии.

13.3. В случае не достижения договоренности по спорным вопросам и соблюдения процедуры, предусмотренной настоящим Договором, спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в судебном соответствии с законодательством РФ.

14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

14.1. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, а также в случае изменения законодательства об участии в долевом строительстве, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства.

14.2. До регистрации права собственности Дольщику запрещается самостоятельно, без согласования с Застройщиком, производить работы по перепланировке Объекта, вносить изменения в системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей.

Перепланировка или изменения в инженерные сети производятся только силами Застройщика за счет средств Дольщика, при этом Дольщик обязан предоставить Застройщику согласованный в компетентных государственных органах проект перепланировки и/или переноса инженерных сетей.

14.3. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии), количества и расположения машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Дома, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, изменения элементов благоустройства придомовой территории и их расположения на территории Земельного участка.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со статьей 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

14.4. Не позднее 10 (десяти) дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для государственной регистрации права собственности Дольщика на Жилое помещение (квартиру) в порядке п. 7.9. Договора.

14.5. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права Дольщика на долю в строительстве жилого дома, гарантирует, что на момент заключения настоящего договора это право не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено, в споре и под арестом не состоит и не обременено какими-либо другими обязательствами.

14.6. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

14.7. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и (или) не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющие деятельность Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих Сторон.

14.8. После подписания настоящего Договора теряют свою силу, если они имели место ранее, все предыдущие письменные и устные договоренности Сторон, любые предварительные договоры, заключенные относительно предмета и существенных условий настоящего Договора.

14.9. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных (документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем выдан, дата выдачи)); поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора. Особенности обработки персональных данных. Застройщик обрабатывает персональные данные Участника для целей подготовки, заключения и исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора. В целях исполнения Договора Застройщик имеет право передавать персональные данные Участника в органы государственной регистрации в связи с осуществлением регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством.

В случае предоставления участником контактных данных (номера телефона, адрес электронной почты) застройщик имеет право по предоставленным контактным данным информировать его о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия Участник обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, Застройщик передает сведения о переданном по Передаточному акту Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию объекта недвижимости.

В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" Застройщик самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес АО «СЗ «Амурстрой» по следующему адресу: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, пер. Святителя Иннокентия, д.1.

14.10. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с предстоящим проведением Застройщиком кадастровых работ в отношении земельного участка в целях установления сервитута(ов) для размещения объектов инженерно-технического и коммунального обеспечения, обслуживания инженерных сетей.

14.11. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик за свой счёт и своими силами размещает инженерно-технические сети обеспечивающие газо-водо-электро-тепло снабжением Многоквартирный дом, цена настоящего Договора определена без затрат на их возведение. Участник долевого строительства предупрежден о том, что в момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию последний может быть подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации по временной схеме, в этом случае соответствующие договоры поставки коммунальных ресурсов по постоянной схеме будут заключаться с поставщиками ресурсов эксплуатирующей (управляющей) организацией Дома после ввода Дома в эксплуатацию и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. До заключения указанных договоров коммунальные ресурсы могут подаваться по временной схеме, лифтовое оборудование будет запущено в постоянную эксплуатацию после подключения Дома к сетям электроснабжения по постоянной схеме и подключения лифтового оборудования к диспетчерскому центру.

Дольщик дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранный зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования. Тепловые пункты и сети инженерного обеспечения, предназначенные для обслуживания Объекта и не подлежащие передаче на баланс третьим лицам, расположенные на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта, являются общим имуществом собственников помещений в Объекте.

14.12. В целях исключения возможности признания сделки долевого участия в строительстве недействительной, одновременно с подписанием настоящего Договора Дольщик обязуется предоставить Застройщику: - нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на заключение Договора или (при наличии) - нотариально удостоверенную копию брачного договора (иного договора/соглашения, определяющего имущественные права и обязанности супругов) и предусматривающего права и обязанности супругов в отношении заключения сделок с недвижимостью (если Участник состоит в зарегистрированном браке).

15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

15.1. Расторжение Договора производится в соответствии с нормами действующего Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004.

15.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с действующим законодательством.

15.3 Расторжение или изменение настоящего Договора по соглашению Сторон должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 15.4. Договора.

15.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». В данном случае 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.

15.5. При расторжении Договора (одностороннем отказе от исполнения договора) денежные средства, внесенные на счет эскроу Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в обязательном порядке возвращаются ему в полном объеме, согласно установленным требованиям норм действующего законодательством Российской Федерации и условиям данного Договора.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Стороны подписывают настоящий Договор с использованием электронной цифровой подписи, оформленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи».

По усмотрению Сторон договор может быть продублирован на бумажном носителе.

Если Дольщик не подпишет Договор электронной подписью, а также не предпримет иных действий, необходимых для электронной регистрации Договора в течение 2 (двух) рабочих дней с даты Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Объект, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Застройщик уведомляет Дольщика о том, что им не были совершены действия, направленные на государственную регистрацию Договора, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

16.2. Все изменения, дополнения и приложения к Договору осуществляются в письменной форме, подписываются должным образом уполномоченными представителями сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

16.3. В случае изменения реквизитов, Стороны обязуются информировать друг друга немедленно.

В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом. С момента поступления информационных сообщений и/или уведомлений на указанный Дольщиком адрес электронной почты, либо мобильный телефон, Дольщик считается извещенным надлежащим образом.

Если иное не предусмотрено настоящим Договором: любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение, с которыми настоящий Договор связывает гражданско-правовые последствия для Сторон, должно быть оформлено в письменном виде, составлено на русском языке и направлено заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, либо вручено под расписку, либо направлено телеграммой по адресам, указанным в Договоре. В случае, если указанные документы были возвращены почтовым отделением в связи с отсутствием получателя по адресу, либо по причине истечения срока хранения, либо по причине неявки получателя в почтовое отделение, либо по причине выбытия адресата, либо по причине отказа получателя от получения корреспонденции, любое заявление, уведомление, извещение, требование или иное юридически значимое сообщение считается доставленным в день возврата почтовым отделением соответствующего письма отправителю. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, оформленные и направленные письменно, могут дублироваться sms-сообщениями/электронными сообщениями на номер мобильного телефона/адрес электронной почты, указанные в настоящем Договоре, или по иному номеру мобильного телефона/адресу электронной почты, о которых Сторона уведомила письменно.

В случае направления уведомлений об устранении недостатков несколькими способами, датой доставки уведомления считается наиболее ранняя по времени наступления дата его доставки Дольщику.

16.4. Срок действия настоящего Договора устанавливается с момента государственной регистрации и до момента полного исполнения сторонами своих обязательств.

17. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»

АО «СЗ «Амурстрой»,
адрес: Амурская область, г. Благовещенск,
пер. Святителя Иннокентия, 1
ИНН 2801005205, КПП 280101001,
ОГРН 1022800526572,
Специальный счет Застройщика
№ 40702810503710001403
(ПАО) «Сбербанк России»
БИК 040813608,
корсчет 30101810600000000608,
т.: 8-4162-200-316,
факс: 8-4162-200-301

«Дольщик»

email: _____

Эскроу счет (Депонента) для перечисления

№ XXXXXXXXXXXX

открываемый в уполномоченном банке
(ПАО) «Сбербанк России»

Генеральный директор
АО «СЗ «Амурстрой»

В.М. УРСАКИ

ЗАСТРОЙЩИК _____

ДОЛЬЩИК _____

Экспликация Объекта с условным № **XX** на поэтажном плане «**Многоквартирный жилой дом, литер 15**»
по адресу: Амурская область, город Благовещенск, 352 квартал по договору долевого участия от «**XX**» _____ **XXXX** г.

«ЗАСТРОЙЩИК»

_____ **В.М. УРСАКИ**

«ДОЛЬЩИК»
