

ДОГОВОР № 01/45В/5
участия в долевом строительстве

г. Александров

«__» апреля 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эврика» (место нахождения: 601654, Владимирская область, гор. Александров, ул. Институтская, д.6, корп.1, офис 12, ОГРН 1153339000121, ИНН 3301033245, КПП 330101001), в лице генерального директора Бойнова Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол – _____, «__» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____ выдан _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения __-__, ИНН _____ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник(и)», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство объекта жилой застройки с наименованием: «Многоквартирный односекционный жилой дом» по строительному адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24/5, на земельных участках:

- общей площадью – 94,0 кв.м., с кадастровым номером 33:17:000603:791, расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24;

- общей площадью – 730,0 кв.м., с кадастровым номером 33:17:000603:113, расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24;

- общей площадью – 1039,0 кв.м., с кадастровым номером 33:17:000603:112, расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24;

- общей площадью – 736,0 кв.м., с кадастровым номером 33:17:000603:792, расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24;

- общей площадью – 384,0 кв.м., с кадастровым номером 33:17:000603:119, расположенного по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24;

(конкретные характеристики объекта указаны в Приложении № 2 к Договору), именуемый далее «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи расположенную в Объекте квартиру, именуемую далее – «Квартира», с характеристиками, указанными в п.1.2 настоящего Договора, а Участник(и) обязуются уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Квартиру в собственность в установленный настоящим Договором срок.

1.2. На момент подписания настоящего Договора Квартира имеет следующие проектные характеристики, соответствующие проектной документации на Объект:

Условный номер квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Планируемая общая площадь (включая площадь лоджий без понижающего коэфф.) кв.м.	Планируемая общая площадь (без лоджии), кв.м.	Жилая проект. площадь кв. м.	Этаж расположения	№ квартиры по часовой стрелке
1	2	64,50	57,10	32,70	1	1

Перечень выполняемых работ в Квартире передаваемой Участнику определен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Расположение Квартиры в Объекте, характеристики Квартиры и Объекта, а также проектный план Квартиры отражены на планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

Окончательные площади и иные характеристики Квартиры определяются по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией), и ввода Объекта в эксплуатацию.

1.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: до «30» июня 2022 года. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Разрешением на строительство от 06.04.2018 года № 33-RU33501101-125-2018, выданным Администрацией Александровского района, сроком действия до 06.04.2021 года;
- Разрешением на строительство от 01.02.2021 года № 33-RU33501101-125-2018, выданным Администрацией Александровского района, сроком действия до 30.06.2022 года;
- Договором аренды земельного участка №479-03/17 от 14 сентября 2017 года, заключенным между Администрацией муниципального образования город Александров Владимирской области и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-1;
- Договором перенайма земельных участков от 20 сентября 2017 года, заключенным между ООО «ИСК «Эврика» и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-3;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 821-03/19 от 18.11.2019 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» ноября 2019 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/017/2019-76;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 879-03/20 от 29.06.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» июля 2020 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:548-33/049/2020-6;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 932-03/20 от 11.12.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» декабря 2020 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:729-33/049/2020-2;
- Договором аренды земельного участка №552-03/18 от 12 февраля 2018 года, заключенным между Администрацией Александровского района Владимирской области и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» февраля 2018 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:113-33/017/2018-1;
- Договором перенайма земельных участков от 23 марта 2018 года, заключенным между ООО «ИСК «Эврика» и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2018 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:112-33/017/2018-5;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 12.02.2018 г. №552-03/18, регистрационный номер 935-03/20 от 11.12.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» декабря 2020 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:113-33/049/2020-5;

- Договором аренды земельного участка №553-03/18 от 12 февраля 2018 года, заключенным между Администрацией Александровского района Владимирской области и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «16» февраля 2018 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:112-33/017/2018-1;
- Договором перенайма земельных участков от 23 марта 2018 года, заключенным между ООО «ИСК «Эврика» и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «27» марта 2018 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:112-33/017/2018-5;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 12.02.2018 г. №553-03/18, регистрационный номер 933-03/20 от 11.12.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» декабря 2020 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:112-33/049/2020-6;
- Договором аренды земельного участка №498-03/17 от 01 ноября 2017 года, заключенным между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрацией Александровского района и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» ноября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:119-33/016/2017-1;
- Договором перенайма земельных участков от 14 ноября 2017 года, заключенным между ООО «ИСК «Эврика» и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» ноября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:118-33/016/2017-3;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 01.11.2017 г. №498-03/17, регистрационный номер 934-03/20 от 11.12.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» декабря 2020 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:119-33/049/2020-5;
- Заключением о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.03.2021 г., № ЗОС/037/33-000433, выданным Департаментом строительства и архитектуры администрации Владимирской области.

2.2. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с требованиями действующего законодательства. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего Договора (без учета сумм, указанных в п.3.2 настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, что соответствует долевому участию в строительстве **64,50 кв.м.** планируемой общей площади Квартиры из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр планируемой общей площади Квартиры.

3.2. В случае изменения фактической площади Квартиры в результате обмера уполномоченным органом (организацией) по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонам являются следующими:

Если по результатам обмеров уполномоченным органом (организацией) площадь Квартиры (включая площадь лоджии полностью без учета понижающего коэффициента), отличается от планируемой общей площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, цена настоящего Договора определяется путем умножения цены за 1 кв.м. площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора на фактическую площадь Квартиры включая площадь лоджии, выявленную в результате обмеров иным уполномоченным органом (организацией).

В случае увеличения общей площади Квартиры по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Участники обязуются уплатить Застройщику разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м, указанной в п. 3.1. настоящего договора.

В случае уменьшения общей площади Квартиры по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участникам разницу, рассчитанную исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м, указанной в настоящем пункте Договора. Изменение общей площади Объекта и (или) площади общего имущества Объекта для расчетов не принимается.

В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, окончательные расчеты Сторон производятся в порядке и сроки, указанные в письменном сообщении/заявлении другой Стороны, без оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.3. Стороны определили следующий порядок оплаты Квартиры:

3.3.1. Участник обязуется уплатить цену договора (депонируемую сумму), указанную в п. 3.1. настоящего Договора, с момента государственной регистрации Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области, в порядке и сроки, установленные в Приложении № 3 к настоящему Договору, но не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию, путем перечисления указанной суммы на специальный счет эскроу № _____ в ПАО Сбербанк, к/счет 3010181000000000602, БИК 041708602.

3.4. Стороны также определили, что обязательства могут исполнены любым незапрещенным способом.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 г. « №214-ФЗ «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, с учетом следующего:

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

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эврика», ОГРН 1153339000121 ИНН 3301033245, местонахождение, почтовый адрес: 601654, Владимирская область, г.Александров, ул.Институтская, д.6, корп.1, офис 12. Банковские реквизиты: р/счет 40702810310000002112, открытый во Владимирском отделении № 8611 ПАО Сбербанк, к/счет 3010181000000000602, БИК 041708602.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей **00 копеек**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «15» июня 2022 года в порядке и сроки, предусмотренные п. 3.3 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2022 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и сведений из органа регистрации прав, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 ФЗ № 214-ФЗ, этой информации.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: р/счет 40702810310000002112, открытый во Владимирском отделении № 8611 ПАО Сбербанк, к/счет 3010181000000000602, БИК 041708602.

Возможны и иные способы прекращения обязательств, не запрещенные действующим законодательством Российской Федерации.

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

3.7. В случаях, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, Участник обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности Квартиры к передаче, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны принимают во внимание, что доплата осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

3.8. В силу положений ст. 13 № 214-ФЗ от 30.12.2004 в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у

участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельные участки, принадлежащие Застройщику на праве аренды.

4. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Участник обязуется:

4.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 3.1, 3.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 3 настоящего Договора.

4.1.2. Принять Квартиру в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Квартиры и о сроке ее передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи Квартиры).

4.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Квартиры нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры.

4.1.4. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить все государственные пошлины и сборы за регистрацию настоящего Договора, нотариальное оформление документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, в целях обеспечения Застройщиком государственной регистрации настоящего Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, за исключением расходов Участника, указанных в настоящем пункте, несет Застройщик.

После подписания акта приема-передачи Квартиры предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, в том числе оплатить государственную пошлину.

4.1.5. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

4.1.6. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Участник вправе:

4.2.1. В случае обнаружения недостатков Квартиры потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

4.3. Застройщик обязуется:

4.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

4.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.

4.3.3. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до момента оформления акта приема-передачи.

4.3.4. Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры, до оформления акта приема-передачи Квартиры.

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не передавать Квартиру Участнику до оплаты цены настоящего Договора в полном объеме.

4.4.2. При неявке Участника для приемки Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки Квартиры, а также при несовершении Участником необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Квартиры, Застройщик вправе в срок, указанный в п. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», оформить односторонний акт приема-передачи Квартиры. При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Квартиры на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Квартиры, бремя содержания Квартиры, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

4.4.3. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Федерации, а Участник соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента оформления акта приема-передачи.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и (или) Объекта, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Квартиры:

5.3.1. Проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества в нем, Квартиры; места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в т.ч. в связи с его разделом или выделом из него иных земельных участков, и т.д.

5.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление):

- козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;

- сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

5.4. В случае непринятия Квартиры Участником в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение и/или ухудшение качества Квартиры.

6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ срок передачи Квартиры (оформление и подписание акта приема-передачи Квартиры) определяется периодом времени и составляет 90 (Девяносто) календарных дней.

Течение настоящего срока начинается с даты планируемого срока окончания строительства, указанного в п. 1.3 Договора и полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 3.3, 3.5, 3.7, 4.1.1 настоящего Договора.

Вместе с подписанием Акта приема-передачи Квартиры Участник получает Инструкцию по эксплуатации Квартиры, о чем делается отметка в Акте приема-передачи либо в отдельном документе.

Услуги застройщика считаются оказанными в момент подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2. При исполнении Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участник не вправе уклоняться от ее приемки. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры Участнику досрочно до начала срока передачи Квартиры, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, но не ранее даты ввода Объекта в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участник не вправе уклоняться от ее приемки.

6.3. С момента передачи Квартиры к Участнику также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте, пропорциональная размеру общей площади Квартиры (ст.ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

6.4. По соглашению Сторон срок передачи Квартиры может быть изменен.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик уплачивает Участнику проценты в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Квартиры Участнику вследствие уклонения Участника от приемки Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

7.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных абзацем 2 п. 4.1.4 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора.

В случае нарушения Участником срока внесения платежа, указанного в п. 3.3 настоящего Договора, более чем на два месяца (а в случае нарушения сроков внесения платежей, указанных в п. 3.5. настоящего Договора - на срок более 30 дней) или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 4.1.2. и (или) п. 4.1.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

7.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика. Участник не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Квартиры, срока устранения недостатков, штрафа в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», процентов за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Квартиры).

В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

7.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения сроков внесения Участником платежей, указанных в пунктах 3.3, 3.5 настоящего Договора, более чем на два месяца.

В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:

7.6.1. Просрочки в исполнении Участником обязанности, предусмотренной пунктами 3.3, 3.5 настоящего Договора, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

7.6.2. Неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 4.1.2 настоящего Договора.

7.6.3. Выполнения Участником самовольного переустройства и (или) перепланировки Квартиры.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпунктах 7.6.1, 7.6.2, 7.6.3 настоящего Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. До передачи Участнику Квартиры по акту приема-передачи переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Квартиру в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

8.2. Самовольная перепланировка и (или) переустройство Квартиры, выполненные Участником до приемки Квартиры по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат.

8.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Квартиры, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

8.4. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 4.2.1 настоящего Договора. Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника, соответствующего условиям п. 4.2.1 настоящего Договора. Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.5. Участник не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, проводить работы по остеклению лоджии Квартиры.

8.6. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 4.3.2 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте www.evrkastroy.ru в сети «Интернет».

8.7. При изменении реквизитов (как-то: паспортные данные, адрес проживания, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.8.6 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этих убытков.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.9. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

8.10. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.4.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 4.3.1, 4.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

8.11. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.12. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации.

8.13. Участник выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником в границах земельного участка, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);
- межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Участником;
- уменьшение без согласования с Участником земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента жилого дома), в связи с необходимостью образования иных земельных участков. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а также образование из него иных земельных участков не влечет изменения цены настоящего Договора;
- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное, или безвозмездное отчуждение (распоряжение) без согласования с Участником земельного участка, образовавшегося из земельного участка, за исключением земельного участка, на котором строится (расположен) Объект;
- внесение без согласования с Участником изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в проектную документацию на Объект, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирных жилых домов и нежилых зданий в составе Объекта, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Участником нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения, нового разрешения на строительство;
- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения);
- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Квартиры), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

8.14. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.2 настоящего Договора.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или Квартиру, не повлияли на конструктивную надежность и

безопасность Квартиры, на целевое назначение Квартиры, не привели к изменению общей площади Квартиры более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

8.15. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Квартире и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохранных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к Объекту территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о потребительских свойствах Объекта и Квартиры. Данные потребительские свойства земельного участка, Объекта, Квартиры, имеющиеся на дату заключения настоящего Договора, не препятствуют использованию указанных объектов по их функциональному назначению.

Участник уведомлён, что Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Квартиры и строящегося Объекта. Участник согласен, что такие изменения могут быть внесены и обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8.16. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

9.1. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

9.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, газо-, электроснабжения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. В случае направления Участником денежных средств на счет эскроу уполномоченному Банку (эскроу-агенту) Участник указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

10.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

10.3. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

10.4. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

10.5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

10.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.7. Приложения:

Приложение № 1 – Работы, выполняемые Застройщиком при передаче Квартиры без отделки;

Приложение № 2 – Схема расположения Квартиры на этаже, Проектные характеристики Квартиры.

Приложение № 3 - График оплаты по Договору.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эврика»
ОГРН 1153339000121 ИНН 3301033245
Местонахождение: Владимирская область, г.Александров, ул.Институтская, д.6, корп.1, офис 12.
Почтовый адрес: 601654, Владимирская область, г.Александров, ул.Институтская, д.6, корп.1, офис 12, а/я 3.
Банковские реквизиты:
р/счет 40702810310000002112
Владимирское отделение № 8611 ПАО
Сбербанк, к/счет 3010181000000000602,
БИК 041708602

Генеральный директор
ООО СЗ «Эврика» _____ Бойнов А.А.

М.П.

УЧАСТНИК:

Гражданин(ка) _____ Российской Федерации
_____, пол _____,
_____, «__» _____ 19__ года рождения,
место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____ выдан _____
«__» _____ 20__ года, код подразделения _____ - __, ИНН _____ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____

_____ **Фамилия Имя Отчество**

Работы, выполняемые Застройщиком при передаче Квартиры без отделки.

1. Выполнение штукатурных работ стен и перегородок из кирпича.
2. Монтаж внутриквартирных перегородок в соответствии с утвержденной планировкой.
3. Устройство гидроизоляции в санузлах.
4. Устройство черновой стяжки пола.
5. Монтаж межквартирной двери.
6. Монтаж системы отопления согласно проектной документации с установкой и подключением нагревательных приборов и отопительного котла (теплогенератора).
7. Электроснабжение: Выполнение электромонтажных работ в объеме только установки квартирного щита (ЩК), включающего в себя вводной автоматический выключатель, автоматический выключатель на группу освещения и два дифференциальных автоматический выключателя на розеточные группы. Остальные электромонтажные работы по квартире не выполняются за исключением установки розеточной группы для подключения отопительного котла (теплогенератора).
8. Вентиляция: Выполнение естественной приточно-вытяжной вентиляции в кухне и санузлах.
9. Газоснабжение: Система газоснабжения выполняется в полном объеме согласно проекта. Пуск газа в квартиру выполняется газоснабжающей организацией по отдельному договору с собственником Квартиры.
10. Водоснабжение: Ввод в помещении трубопроводов холодной воды с установкой вводного крана и счетчика учета.
11. Канализация: в помещении размещен стояк бытовой канализации с отводом для дальнейшего подключения стоков от бытовых санитарных приборов и оборудования.
12. Пожаротушение:
 - 1) предусмотрена установка дымовых извещателей в помещениях согласно проекту.
 - 2) предусмотрена установка пожарного рукава для первичного пожаротушения на стояке холодной воды в санузле.

Все остальные работы по отделке Квартиры, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
ООО СЗ «Эврика» _____ Бойнов А.А.

М.П.

УЧАСТНИК:

_____ Ф.И.О.

		<p>Кадастровый номер 33:17:000603:112 Адрес: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24. Общая площадь: 1039,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа до 10 этажей включительно, для жилищного строительства.</p> <p>Кадастровый номер 33:17:000603:792 Адрес: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24. Общая площадь: 736,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для многоэтажной застройки.</p> <p>Кадастровый номер 33:17:000603:119 Адрес: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24. Общая площадь: 384,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа до 10 этажей включительно, для жилищного строительства.</p>
6.	Материал наружных стен:	Кирпичный Фасад: силикатный облицовочный кирпич.
7.	Материал поэтажных перекрытий:	Сборные железобетонные
8.	Класс энергоэффективности:	C+
9.	Сейсмостойкость:	5 и менее баллов

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК:

Генеральный директор
 ООО СЗ «Эврика» _____ Бойнов А.А.

_____ Ф.И.О.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Лист 2)
к Договору № 01/45В/5 участия в долевом строительстве от «__» апреля 2021 года

Проектные характеристики Квартиры (жилого помещения)



Условный номер квартиры (строит.)	1
Тип квартиры	2-комнатная
Этаж	1
№ квартиры по часовой стрелке	1
Планируемая общая площадь (включая площадь лоджии), кв.м.	64,50
Планируемая общая площадь (без лоджии), кв.м.	57,10
Планируемая жилая площадь, кв.м.	32,70

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь, кв.м.
1	Коридор	9,70
2	Кухня	10,60
3	Комната	14,00
4	Комната	18,70
5	Санузел (совмещенный)	4,10
6	Лоджия	7,40

ЗАСТРОЙЩИК:

Генеральный директор
ООО СЗ «Эврика» _____ Бойнов А.А.

М.П.

УЧАСТНИК:

_____ Ф.И.О.

График оплаты по Договору

Депонируемая сумма: _____ рублей 00 копеек.

Окончательный срок внесения оплаты – до 15.06.2022 года.

№ п/п	Размер взноса, руб.	Дата платежа, не позднее*
1		15.04.2021
2		15.05.2021
3		15.06.2021
4		15.07.2021
5		15.08.2021
6		15.09.2021
7		15.10.2021
8		15.11.2021
9		15.12.2021
10		15.01.2022
11		15.02.2022
12		15.03.2022
13		15.04.2022
14		15.05.2022
15		15.06.2022
Итого:		*Последний платеж должен быть произведен Участником не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК:

Генеральный директор
ООО СЗ «Эврика» _____ Бойнов А.А.

_____ Ф.И.О.

М.П.