

Договор участия в долевом строительстве № ЮР-1

г. Белгород

«01» января 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик БРИК керамика», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Безменовой Марины Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) РФ

_____, 00 xxxx 19xx года рождения, пол _____, место рождения _____, паспорт РФ: серия XX XX номер XXXXXX выдан XXXXXXXX, дата выдачи 00.00.0000г., код подразделения 000-000, зарегистрирован(а) по адресу: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, телефон _____, электронная почта: _____ именуемый(ая) в дальнейшем «Дольщик» с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности — «Сторона», руководствуясь 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», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить **Жилой район «Южные резиденции». Квартал №1. Позиция 1**, расположенный по строительному адресу : Белгородская область; Белгородский район; Дубовское сельское поселение; с. Репное; мкр. «Парус» (далее — «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного Объекта недвижимости передать Дольщику соответствующий Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 Договора, а Дольщик обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. **Дом** (Объект недвижимости) - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с проектным финансированием банка: БАНК ДОМ.РФ. Объектом недвижимости является 5-этажный 189 квартирный дом, строящийся на земельном участке, относящимся к категории земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка, (кадастровый номер: 31:15:1202004:3752, общая площадь участка 6198 кв.м.), адрес: Российская Федерация, Белгородская область, м.р-н Белгородский, Дубовское сельское поселение, с. Репное, мкр. Парус, улица Лодочная, з/у 7 (Основные характеристики дома указаны в Приложении №1 к настоящему договору).

Понятия **Дом** и **Объект недвижимости** по настоящему договору считаются тождественными.

1.3. **Квартира** (объект долевого строительства) — жилое помещение в Доме, подлежащее передаче Дольщику после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (далее также **разрешения на ввод Дома в эксплуатацию**), и входящее в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Дольщика.

Объектом долевого строительства является жилое помещение, 2-комнатная квартира **общей площадью по проекту 48,55 кв.м.** с лоджией, расположенная в Объекте недвижимости, указанном в п.1.2. настоящего Договора, в подъезде № 1 на 2-м этаже, **№ квартиры 9.**

Индивидуальные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Характеристике Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему Договору).

1.4. Застройщик гарантирует, что распоряжается указанным п. 1.2. настоящего Договора земельным участком на основании договора аренды № б/н от 21.12.2023г, зарегистрированного 22.12.2023г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области за номером: 31:15:1202004:3752-31/063/2023-3. Право аренды земельного участка находится в залоге у БАНК ДОМ.РФ.

1.5. Застройщик гарантирует, что действует на основании Разрешения на строительство № 31-15-014-2024 от 19.04.2024г., выданного Администрацией Белгородского района.

1.6. Проектная декларация, включая дополнения и изменения к ней содержит информацию о Застройщике и проекте строительства и размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте: БРИК.РФ в разделе «Проектная документация», а также в единой информационной системе жилищного строительства (наш.дом.рф).

1.7. Планируемый **срок завершения строительства и ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости** – 1 квартал 2027 года.

1.8. **Передача Объекта долевого строительства** Дольщику осуществляется в течение 6 (шести) месяцев с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по Акту приема-передачи, при условии выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Дольщику Объекта долевого строительства.

1.9. По настоящему Договору Дольщик не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Дольщика.

1.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в БАНК ДОМ.РФ подписанный Сторонами настоящий Договор, документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Дольщика о необходимости подписания договора счета эскроу.

Дольщик обязан не позднее пяти рабочих дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка, либо у представителя Банка в офисе Застройщика.

Дольщик вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

2.2. Для получения Застройщиком денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного (любого) объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, указанного в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

2.3. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Дольщику на счет Дольщика, указанный в разделе 3.7. настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 2.2. настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

2.4. В случае уступки Дольщиком, являющейся владельцем счета эскроу, прав требований по 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 Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

2.5. Застройщик обязуется:

2.5.1. Обеспечить строительно-монтажные работы и пусконаладочные работы по строительству Объекта недвижимости и ввести его в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ, с учетом норм продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений, предусмотренных СНиП 1.04.03-85.

2.5.2. Построить Объект недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Дольщику Объект долевого строительства в степени готовности, с выполненным перечнем работ, указанных в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.5.3. Остальные отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену Договора и производятся Дольщиком по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.5.4. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектности до передачи его по Акту приема-передачи Дольщику.

2.5.5. Выполнять работы по инженерному обеспечению, благоустройству и вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию.

2.5.6. Сообщать Дольщику по его письменному требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта недвижимости.

2.5.7. После завершения строительства дома Застройщик направляет Дольщику письменное сообщение о вводе Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче Дольщику и последующей регистрацией права собственности, для чего Дольщик обязуется подписать Акт приема-передачи или иной документ, подтверждающий факт передачи квартиры Дольщику. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и крайний срок принятия Квартиры. Указанное сообщение направляется заказным письмом по адресу, указанному Дольщиком в настоящем Договоре, или вручается лично под расписку. С момента отправления сообщения Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Квартиры Дольщику.

2.5.8. В случае уклонения (отказа) Дольщика от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства в срок фактической передачи Объекта долевого строительства, указанный в Уведомлении, согласно п. 2.5.7. настоящего Договора, Застройщик по истечении 7 (семи) календарных дней, с указанной в уведомлении даты окончания приемки Объекта долевого строительства составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Дольщику в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели

объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

2.5.9. С момента передачи Квартиры Дольщику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Дольщик, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Дольщиком.

2.6. Дольщик обязуется:

2.6.1. Производить выплаты стоимости Объекта долевого строительства в размере и порядке, установленном настоящим Договором. В случае полной или частичной неоплаты цены Договора Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке, в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.6.2. Обязательства Застройщика перед Дольщиком по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или передаче Объекта долевого строительства по одностороннему Акту, согласно п. 2.5.8. -2.5.9. настоящего Договора.

2.6.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе и штрафных санкций, предусмотренных Договором, и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.6.4. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства в срок, указанный в Уведомлении Застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.6.5. В течение 10-ти календарных дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, при этом все расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию права собственности лежат на Дольщике.

2.6.6. Получить от Застройщика справку о полной оплате Объекта долевого строительства для оформления Объекта недвижимости в собственность.

2.6.7. Открыть в эксплуатирующей организации лицевой счет для оплаты коммунальных услуг и содержания прилегающей территории.

2.6.8. Дольщик уведомлен, что снятие пломбы и открытие УЗУ для подачи газа к газовой плите будет осуществлено поставщиком газа после открытия Дольщиком лицевого счета в соответствующей организации.

2.6.9. Уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, адреса регистрации в срок 7 календарных дней с момента таких изменений. Если такое уведомление не было произведено, а Застройщик отправил Сообщение по старому адресу, обязанности Застройщика по направлению Сообщения считаются выполненными и риск наступления неблагоприятных последствий лежит на Дольщике.

2.6.10. В случае возникновения аварий внутренних тепло-, электро-, и других сетей по вине Дольщика, принимать все необходимые меры к устранению ущерба последствий за свой счет.

2.6.11. Производить оплату всех расходов по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, по предъявлении соответствующих счетов после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6.12. Дольщик обязуется компенсировать Застройщику и (или) управляющей компании все расходы по коммунальным услугам и эксплуатационным платежам, начиная с даты окончания приемки Объекта долевого строительства, указанного в Уведомлении.

2.6.13. В случае получения в порядке, предусмотренном п.2.7.2. Договора, требования Застройщика о предоставлении согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, и/или подписание дополнительного соглашения к Договору в связи с изменениями характеристик земельного участка на котором расположен Объект недвижимости, обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика и/или совершить все действия, необходимые для подписания и государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

2.6.14. Дольщик настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

2.6.15. С момента подписания акта приема-передачи на объект долевого строительства Дольщик несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства как комплекса имущества, включающего в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также ответственность перед третьими лицами и Застройщиком в размере убытков, причиненных в результате допуска Дольщика в Квартиру.

2.6.16. Дольщик предупрежден, что установка внешнего блока кондиционера производится в специальную, смонтированную на фасаде дома, корзину для кондиционера. Запрещено проводить трассу от наружного блока кондиционера по фасаду дома. Трасса от наружного блока кондиционера, установленного в корзине, проводится внутри квартиры. В случае повреждения фасада дома дольщик обязан компенсировать Застройщику стоимость восстановительного ремонта. Так же Застройщик или управляющая компания имеют право демонтировать кондиционер Дольщика, установленный на фасаде дома вне специальной корзины.

2.7. Застройщик вправе:

2.7.1. Без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Объекта недвижимости сделки с третьими лицами, а также осуществлять поиск других дольщиков и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в пределах, не затрагивающих долю Дольщика.

2.7.2. Являясь лицом, осуществляющим комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства, на основании п.5 ст.11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, без согласования с Дольщиком образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения или перераспределения земельных участков, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, в порядке, соответствующем законодательству РФ. Дольщик подтверждает, что в отношении земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади) в соответствии с Проектом межевания земельного участка общей площадью 6198 кв.м (кадастровый номер: 31:15:1202004:3752) (далее по тексту Договора — Проект межевания), утвержденного Застройщиком и собственником земельного участка, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Дольщика, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения права аренды в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.7.3. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию без согласования с Дольщиком.

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

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Дольщик обязуется обеспечить финансирование строительства Объекта недвижимости на следующих условиях:

Дольщик оплачивает цену Договора в размере – 3 448 000 (три миллиона четыреста сорок восемь тысяч) рублей оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее пяти рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ». (далее - Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

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

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

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

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

Срок условного депонирования: 30.09.2027 г.

Депонент – _____.

Депонируемая сумма – 3 448 000 (три миллиона четыреста сорок восемь тысяч) рублей.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № СП-1 участия в долевом стр-ве от 19.01.2022 г. за жилое пом. усл. ном. 9, НДС не облагается».

3.1.1. 648 000 (шестьсот сорок восемь тысяч) рублей за счет собственных средств вносится в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области;

3.1.2. Оставшиеся денежные средства в сумме 2 800 000 (два миллиона восьмисот тысяч) рублей оплачиваются «Дольщиком» за счет кредитных средств, предоставляемых Белгородским региональным филиалом АО «Россельхозбанк» (ИНН 7725114488, ОГРН 1027700342890, БИК 041403740 Корсчет. № 30101810200000000740 в ГРКЦ ГУ ЦБР по Белгородской области) по кредитному договору № _____ от _____ года.

Право требования, принадлежащее Дольщику по Договору участия в долевом строительстве, находятся в залоге(ипотеке) у АО «Россельхозбанк».

С момента государственной регистрации право собственности на объект долевого строительства находится в залоге (ипотеке) у АО «Россельхозбанк» на основании ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости».

Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства, а также право на получение и оформление объекта недвижимости в собственность не обременены какими-либо правами третьих лиц.

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.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом 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 Федерального закона 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».

Обязанность Дольщика по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.2. С момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве права требования, принадлежащие Дольщику по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Залогодержателя на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект недвижимости, право получения которого было оплачено за счет кредита. Стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства является величиной фиксированной и изменению не подлежит. При этом общая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей помещений, входящих в его состав, в том числе половина от общей площади лоджий, входящих в состав Объекта долевого строительства.

3.3. Стоимость Объекта долевого строительства состоит из денежных средств, направленных на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее — вознаграждение Застройщика). Вознаграждение застройщика определяется после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, как разница между привлеченными денежными средствами Дольщиков для строительства объекта и денежными средствами, фактически направленными Застройщиком на строительство объекта.

3.4. Условия по цене Договора, порядке и сроках оплаты являются существенными условиями настоящего Договора, так как от их надлежащего и своевременного исполнения Дольщиком зависит надлежащее и своевременное исполнение Застройщиком принятых на себя обязательств, в том числе обязательств, предусмотренных п. 1.7. настоящего Договора.

3.5. В случае нарушения Дольщиком своих обязательств по срокам и порядку внесения денежных средств до окончательного расчета с Застройщиком, Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость объекта долевого строительства на стоимость, определяемую Застройщиком самостоятельно и действующую на момент внесения оплаты.

3.6. Днем внесения оплаты по Договору считается день зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет, указанный в п.3.1. настоящего Договора.

3.7. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 30 сентября 2027 года.

3.8. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретенного Дольщиком, уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

4. Качество и гарантии

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

4.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является в

совокупности: 1. разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке; 2. Акт приема-передачи, составленный в соответствии с п.2.5.8. или п.2.5.9. Договора.

4.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на установленные в Объекте долевого строительства бытовые приборы и оборудование не превышает гарантийный срок, установленный заводом изготовителем.

4.5. На комплектующие, включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, газовые и электроплиты (газовый котел, газовая плита, приборы учета и т.д.), гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем и исчисляется с момента установки такого оборудования.

4.6. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками Объекта долевого строительства при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.7. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с существенными недостатками технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства и общей доли Объекта недвижимости при условии, что они выявлены в течение гарантийного срока на данное технологическое и инженерное оборудование.

4.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

4.9. Застройщик обязуется устранить все недостатки в течение двух месяцев с момента подписания Акта о выявленных недостатках.

4.10. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Дольщиком работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Квартиры;
- проведения Дольщиком ненадлежащего ремонта Квартиры. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры;
- предъявления претензии Дольщика о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Дольщиком в Акте приема-передачи на Квартиру (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

4.11. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Федерального Закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны согласовали, что требованием, которое Дольщик вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается срок в 60 (шестьдесят) календарных дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

4.12. Дольщик с проектно-сметной документацией и правилами эксплуатации Объекта долевого строительства ознакомлен (в т.ч. - с обязанностью перекрывать системы водоснабжения холодной и горячей воды на вводе в квартиру или нежилое помещение на время отсутствия, осуществлять регулярное проветривание для надлежащей работы приточно-вытяжной вентиляции). Подписанием настоящего Договора Дольщик подтверждает, что ему в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

5. Уступка прав требований

5.1. Уступка (передача) права требования исполнения обязательств по настоящему Договору может быть осуществлена Дольщиком непосредственно после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, и выполнения Дольщиком своих обязательств по оплате цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. Уступка допускается до подписания Сторонами акта приема-передачи, или до составления Застройщиком

одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Дольщик несет обязанность по направлению Застройщику уведомления о заключении соглашения об уступке права требования (далее - Соглашения), причем Первоначальный Дольщик обязан направить уведомление о подписании Соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты подписания, а Новый Дольщик - о государственной регистрации соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты государственной регистрации. Все уведомления направляются ценным письмом с описью вложений, либо передаются Застройщику лично с отметкой о получении.

5.4. В случае не направления уведомлений в адрес Застройщика о заключенном Соглашении и его государственной регистрации, обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются их исполнением Дольщику, известному Застройщику на момент заключения настоящего Договора либо об уступке которого Застройщика уведомили вышеуказанным образом.

6. Обеспечение обязательств Застройщика

6.1. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

7. Государственная регистрация Договора и права собственности

7.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

7.2. Право собственности Дольщика на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ штрафные санкции.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора по обоюдному решению сторон, но при непосредственной инициативе Дольщика, последний уплачивает Застройщику штраф в размере 3% от суммы Договора, а также компенсирует Застройщику расходы в размере фактически понесенных Застройщиком затрат.

8.3. Исходя из того, что общая площадь Объекта долевого строительства может быть точно установлена лишь после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию, ни одна из сторон не вправе начислять проценты в порядке ст. 395 ГК РФ и требовать их уплаты.

8.4. При наступлении обязательств непреодолимой силы, препятствующей полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы признаются пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, решений органов государственной власти или органов местного самоуправления, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, неисполнение обязательств контрагентами, являющимися единственными поставщиками товаров и услуг на рынке Белгородской области, препятствующее исполнению обязательств Застройщиком по настоящему Договору. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

8.5. В случае если обстоятельства, указанные в п.8.4. настоящего Договора могут привести к невозможности завершения строительства Объекта недвижимости в срок, предусмотренный в п.1.7. настоящего Договора, Стороны заключают Дополнительное соглашение о продлении сроков строительства.

8.6. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Дольщик уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

8.7. Если в Объекте долевого строительства по письменному заявлению Дольщика были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Дольщик обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом, между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Дольщику.

8.8. Все споры, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, решаются путем переговоров. Стороны согласовали срок ответа на претензию – 30 (тридцать) календарных дней. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде общей юрисдикции, по установленному законодательством Российской Федерации порядку.

9. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора

9.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью договора. Стороны вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

9.3. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Дольщиком своих обязательств по настоящему договору дает Застройщику право расторгнуть настоящий договор, в случае наличия оснований, предусмотренных частью 3 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

9.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.5. При расторжении Договора по любому из оснований Дольщик возвращает Застройщику все исполненное (полученное) по сделке в течение 30 календарных дней с момента расторжения Договора.

9.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

10. Прочие условия

10.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику несет Застройщик.

10.2. В случае смерти Дольщика его права и обязанности по договору входят в состав наследства и переходят к его наследникам.

10.3. Дольщик уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

10.4. В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с управляющей организацией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.

10.5. Дольщик несет ответственность за повреждение или изменение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязан возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов самостоятельно или с привлечением третьих лиц, с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж и восстановление фасада.

10.6. Дольщик несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

10.7. Стороны допускают отклонение изменений по проектной декларации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства не более, чем на пять процентов. При несоответствии проектной площади данным БТИ, менее чем на пять процентов изменение (перерасчет) стоимости Объекта долевого строительства не производится. В случае, если объект построен с отклонением фактической площади от проектной более чем на пять процентов, стороны обязаны внести/вернуть денежные средства, в размере, определяемом как произведение разницы площади Объекта долевого строительства на стоимость одного

квадратного метра, установленной в п.3.2. настоящего Договора, но не более 5% первоначальной стоимости, определенной в п.3.1. Договора.

10.8. Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи написать заявление о перерасчете стоимости Объекта долевого строительства. Если ни от одной из Сторон не поступало заявлений о перерасчете стоимости квартиры по истечении 10 (десяти) рабочих дней обязательства по Договору считаются исполненными, и перерасчет не осуществляется. Указанное в настоящем пункте заявление о перерасчете стоимости Объекта долевого строительства подлежит рассмотрению и удовлетворению в течение 30 календарных дней с момента его получения адресатом. Несвоевременная уплата денежных средств, составляющих стоимость разницы между фактической и проектной площадью Объекта долевого строительства, со стороны Дольщика не наделяет Застройщика правом на одностороннее расторжение настоящего договора, установленным пунктом 9.3 настоящего Договора.

10.9. В случае нарушения предусмотренного договором порядка и сроков оплаты Дольщиком цены договора, согласно раздела 3. настоящего договора, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) и (или) иных штрафных санкций, предусмотренных действующим законодательством, или настоящим договором в связи с несвоевременным вводом многоквартирного дома в эксплуатацию и несвоевременным завершением всех работ по Объекту долевого строительства.

10.10. Подписанием настоящего договора Дольщик дает согласие Застройщику на обработку персональных данных - любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

10.11. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у нее отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, подтверждает, что не находится в стадии банкротства, а также у него отсутствуют предстоящего банкротства. При подписании данного договора Дольщик не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Дольщику известны и понятны.

10.12. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.13. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр – в банк _____.

11. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО " Специализированный застройщик БРИК керамикс"

Местонахождение: 308511, Белгородская область, м.р-н Белгородский, с.п. Стрелецкое, с. Стрелецкое, ул.

Сказочная, 29, офис 1

ОГРН 1213100009451

ИНН 3102050221 КПП 310201001

р/с 40702810600470021718 в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

Директор _____

/Безменова М.А./

Дольщик:

Фамилия, Имя, Отчество(прописью)

подпись

Характеристики многоквартирного жилого дома:

вид	Многоквартирный жилой дом
назначение	жилое
этажность	5 (пять)
Общая площадь объекта недвижимости(многоквартирного жилого дома)	13405,11 кв.м.
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	-

Характеристика Объекта долевого

строительства

Дом № 1
 Этаж: 1
 № квартиры: 1
 Количество комнат: 1
 Лоджия: есть
 Жилая площадь: 23,17 кв.м
 Общая площадь: 46,38 кв.м
 Общая площадь с учетом лоджий: 48,55 кв.м

План квартиры:



Характеристики внутренней отделки объекта долевого строительства:

- Отопление: установка радиаторов, газового котла;
- Электричество: разводка электропроводки по квартире без установки розеток, выключателей, патронов;
- Укладка труб водоснабжения и канализации;
- Окна: пластиковые, лоджия остеклена;
- Полы: бетонная стяжка;
- Входная дверь: металлическая;
- Стены: оштукатуренные;
- Установка счётчиков на воду, электричество и газ.;

Застройщик:

ООО " Специализированный застройщик БРИК керамикс"

Местонахождение: 308511, Белгородская область, м.р-н Белгородский, с.п. Стрелецкое, с. Стрелецкое, ул. Сказочная, 29, офис 1

ОГРН 1213100009451

ИНН 3102050221 КПП 310201001

р/с 40702810600470021718 в АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

Директор _____

/Безменова М.А./

Дольщик:

 Фамилия, Имя, Отчество(прописью)

 подпись