

Договор Участия в долевом строительстве
№102-Блок 1-__

город Улан-Удэ

«__» _____ 202_ г.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Байкал» (ОГРН: 1207700497762, ИНН: 7708393111, КПП: 770801001), юридический/почтовый адрес: 107140, г.Москва ул.Краснопрудная д.12/1, стр.1, этаж 6, пом.38, комн.1, офис 56, в лице генерального директора Пневой Нины Николаевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт серии: ____ № _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: ____-____, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок:

- Кадастровый номер **03:24:034401:385**, общей площадью **10 754 кв.м. +/-36**, адрес (местоположение относительно ориентира, расположенного в границах участка): Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Крылова, д. 2Д, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения жилого дома. Земельный участок с кадастровым номером **03:24:034401:385** принадлежит Застройщику на основании договора купли продажи земельного участка, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 08.08.2023г. сделана запись регистрации № 03:24:034401:385-03/048/2023-3.

1.2. Жилой дом – Многоквартирная жилая застройка в 102 квартале Октябрьского района г.Улан-Удэ. Блок №1, входящий в состав объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией «Многоквартирная жилая застройка в 102 квартале Октябрьского района г.Улан-Удэ» на Земельном участке кадастровый номер **03:24:034401:385**, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, по строительному адресу: **Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Ринчино** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. Объект долевого строительства/Объект – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника, согласно Приложения № 1.

1.4. Проектная общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также балконов, подсчитываемых со следующим коэффициентом: для балкона – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.5. Проектная документация на строительство жилого дома прошла экспертизу в ООО «РЦ Экспертиза» (положительное заключение № 03-2-1-2-052966-2024 от 10.09.2024 г.) По окончании строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адрес зданий и подъездов в Республике Бурятия.

1.6. «План Объекта долевого строительства», отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас),

местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА, ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный Закон 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» (далее по тексту – **«Закон»**);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный Закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в части приложений, сохраняющих свою силу) и Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст.3 Закона о Долевом участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешение на строительство № 03-24-32-2024 г., выданное МУ «Комитет по строительству Администрации города Улан-Удэ».

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 03:24:034401:385-03/048/2023-3 от 08.08.2023г., Застройщиком **договора купли продажи** на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения на сайте <https://nashdom.ru> проектной декларации.

2.3.5. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ

2.3.6. Внесения обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», созданной Правительством Российской Федерации в соответствии с требованиями статьи 23.2. Закона №214-ФЗ.

2.3.7. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства раскрывает информацию, указанную в Законе №214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Участник подтверждает, что:

2.4.1. До подписания настоящего Договора все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. А также, что получил Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.

2.5. Участник настоящим дает согласие:

2.5.1. на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения земельного участка.

2.5.2. на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания.

2.5.3. на прекращение залога на земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего Договора, а земельные участки (права аренды на земельные участки), образованные после раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, и не занятые под строительство Здания, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

2.5.4. на обработку персональных данных, в связи с чем обязуется дать Застройщику согласие по форме в Приложении № 3.

2.5.5. При необходимости в целях раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течении 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

2.5.6. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласие, выданным в соответствии с п.4 с.11.2. Земельного кодекса РФ.

2.6. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком семей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать **в собственность** Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Основные характеристики объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, определяются в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Общая площадь жилого помещения (квартиры) - Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета уточняется сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

3.5. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен после окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.6. Проектная площадь Объекта долевого строительства является предварительной. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора.

3.7. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания сторонами Акта приема-передачи.

3.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ и ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена договора **0 000 000,00** (_____) рублей **00** копеек. НДС не облагается.

4.1.1. Оплата цены Договора производится в следующем порядке:

- Собственные средства Участника долевого строительства в размере **0 000 000,00** (_____) рублей **00** копеек, покупателем вносятся в течении 3 (трех) дней после государственной регистрации на счет эскроу.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Участником долевого строительства, по следующим реквизитам на эскроу счет: БУРЯТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8601 ПАО СБЕРБАНК г. Улан-Удэ, БИК: 048142604, к/с 30101 810 4 0000 0000604, №_____, в течении 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет - эскроу, открываемый в Банке Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) далее (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «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, в лице филиала ПАО «Сбербанк России» – Бурятское отделение №8601, место нахождения 670031, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Терешковой 3 б. Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент – **гр. РФ ФИО**

Бенефициар – **ООО «Специализированный застройщик Байкал»**

Депонируемая сумма – цена договора, указанная в пункте 4.1.1.

Срок внесения денежных средств – согласно срокам, указанным в п.4.1.1. договора.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств – **«30» июня 2028 г.**

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте Банка.

«Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

4.2.1. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Депонента (Участника) в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Обязательства Участника по оплате цены настоящего Договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счёт эскроу, открытый в Эскроу-агенте.

4.3. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.4. Договора.

4.4. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет **000 000,00 (_____)** рублей **00 коп.**, НДС не облагается.

4.4.1. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.5. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта по Договору, подлежит использованию Застройщиком на цели согласно с. ч.1 ст.18 Закона 214-ФЗ о Долевом участии. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после заключения Настоящего Договора после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.3. Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект.

4.6. Если по результатам Объекта общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, и такое расхождение будет превышать 1,5%, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площади, превышающей 1,5% на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.4. Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течении 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника.

4.7. Если по результатам обмеров Объекта общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площади, превышающей 1,5%, на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.4. Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику в течении 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения требования об этом по указанным им банковским реквизитам.

4.8. Обязательства участника по оплате цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с договором, в том числе стоимости доплаты после окончательного обмера.

4.9. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию: **IV квартал 2027 года.**

Застройщик имеет право завершить строительство (создание) многоквартирного жилого дома ранее указанного срока.

5.2. Срок передачи Застройщиком квартиры Участнику: в течение 6-ти месяцев с момента ввода в эксплуатацию жилого дома, но не позднее 30 июня 2028 года, при условии полного и надлежащего исполнения Участником финансовых обязательств по договору.

Застройщик имеет **право досрочно исполнить обязательство по передаче квартиры Участнику долевого строительства.**

5.3. В случае, если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, застройщик имеет право начать передачу объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника. Участник в этом случае не вправе отказаться от приемки Объекта.

5.4. Объект долевого строительства передается участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора.

5.5. В срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником уведомления о завершении строительства Объекта Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 5 настоящего договора, и принять объект долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче при получении СМС - уведомления (Приложение № 4) на телефонный номер, указанный в настоящем Договоре в разделе «Адреса и реквизиты Сторон», и в тех

случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче поступило адресату, а также и в том случае, если это письмо по обстоятельствам не зависящим от Застройщика, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства, указанного в договоре.

5.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получи его по истечении срока передачи.

5.8. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.9. При уклонении Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле участника долевого строительства (в том числе согласно показаний приборов учета), за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до момента подписания передаточного акта, либо составления застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

5.11. Указанные в п.5.9. Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату (претензии), путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.12. Выявление недостатков Объекта, не связанных с несоответствием Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта и не делают Объект не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Объекта.

5.13. Недостатки, которые делают Объект непригодным для проживания, указанные в Акте приема-передачи, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.

5.14. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в акте приема-передачи, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков и подписать Акт приема-передачи без замечаний по качеству в течении 2 (Двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по адресу электронной почты.

5.15. Участник долевого строительства обязан принять Объект по акту приема-передачи в течении 1 (одного) рабочего дня с даты подписания акта приема-передачи без замечаний по качеству.

5.16. В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта. В этом случае Застройщик вправе привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица подлежат возмещению Участником долевого строительства.

5.17. Застройщик не несет ответственность за необоснованный отказ Участника от приемки Объекта, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта, установленных настоящим разделом Договора.

5.18. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и мест общего пользования, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего в день подписания Передаточного акта, заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, ремонту и техническому обслуживанию МКД.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1.** Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи.
- 6.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудования, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта.
- 6.3.** В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами.
- 6.4.** При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.
- 6.5.** Под существенным нарушением требований о качестве Объекта, понимается следующее:
- 6.5.1. непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. и иными нормативно-правовыми актами.
- 6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченного им третьими лицами, а также, если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкции по эксплуатации Объекта правил и условий его эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и иных обязательных при эксплуатации требований.
- 6.7.** Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения или выполнял работы, повлекшие разгерметизацию стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии и допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. нарушил целостность соединений электропроводки, производил замену электрокабелей, менял место расположения квартирного электросчита без согласования с уполномоченными органами.

7. УСТУПКА ПРАВ

- 7.1.** Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания передаточного Акта.
- 7.1.1. Участник обязан предоставить новому участнику надлежащее подтверждение полной оплаты цены Договора. Участник в обязательном порядке обязан письменно уведомить Застройщика в течении 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору.
- 7.1.2. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник вправе уступать права и обязанности настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки.
- 7.1.3. Уступка прав требований по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штраф, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п.3.1. настоящего Договора) не допускается.
- 7.1.4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от

Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

В период действия Кредитного договора уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

8.3. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены договора (п. 4.1. Договора).

8.4. За просрочку, необоснованный отказ от подписания Передаточного акта участник оплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор, все существенные изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и считаются заключенными с момента такой регистрации.

9.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

9.3. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен соответствующим актом органа власти. При этом указанный в договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

9.4 При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.\

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-

ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершённого строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.

10.2. В случае невозможности достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном Законодательством РФ.

10.3. Подсудность споров по искам Участника Долевого строительства к Застройщику определяется в соответствии с законодательством. Застройщик вправе предъявить иск к Участнику долевого строительства по месту нахождения Объекта долевого строительства.

11. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с Законодательством РФ. Расторжение настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

11.2. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему договору.

11.3. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику денежных средств (за вычетом расходов (п.11.2. Договора) осуществляется в течении 30 (тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

11.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Участник обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименовании, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течении 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи заявления

лично или письмом с уведомлением о вручении.

12.2. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (почтовых и банковских), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной связи посредством СМС – уведомления на телефонный номер средств мобильной связи Участника долевого строительства. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте <https://sz-baikal.ru/>. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике.

12.3. Стороны соглашаются, что если в соответствии с законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление участнику, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:

12.3.1. применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте с описью вложения и уведомлением о вручении;

12.3.2. применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, СМС – уведомлением, или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре.

12.4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

12.5. Все приложения, соглашения, дополнения и переписка и тп. являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

ООО «СЗ Байкал»

Адрес: 107140, г.Москва ул.Краснопрудная
д.12/1, стр.1, этаж 6, пом.38, комн.1, офис 56
ИНН 7708393111 КПП 770801001
ОГРН 1207700497762
Тел.: 8 (3012) 607-047
E-Mail: mskbaikal03@mail.ru
Банковские реквизиты:
р/с 40702810810710001307
Филиал № 5440 Банка ВТБ (ПАО) в г.
Новосибирске
БИК 045004719, ИНН 7702070139, № кор.счета
30101810450040000719

Генеральный директор

_____/Пнева Н.Н./

гр. РФ_____,
_____г.р., место рождения:
_____, паспорт серии: ____
№_____, выдан _____, дата
выдачи: _____г., код подразделения:
____-____, зарегистрированная(ый) по
адресу:
_____,

Тел.:

_____/_____/

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1	Объект долевого строительства		Площадь объекта долевого строительства				8	9
	2	3	4	5	6	7		
•	Этаж	Проект. Номер	Жилая площадь Объекта долевого строительства	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и др. летних помещений)	Общая площадь Объекта долевого строительства (с учетом балконов, лоджий и др. летних помещений)	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов в соответствии с п.В.2.2 приложения В к СП 54.133330.201 1. Свод правил. Здания жилые многоквартирные	Стоимость 1 кв.м. Общей площади Объекта долевого строительства (в руб.)	Стоимость объекта долевого строительства (в руб.)

1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Объекта (Многоквартирного жилого дома)

Основные характеристики жилого дома	
Наименование объекта:	Многоквартирный жилой застройка в 102 квартале Октябрьского района г.Улан-Удэ
Блок:	1
Конструктивная схема:	
Этажность:	9
Количество этажей:	10
Общая площадь (кв.м.):	3877,27 кв.м.
Всего квартир:	54
Материал наружных стен:	Монолитный железобетон Стены – навесная фасадная система из металлических кассет МеталлПрофиль.

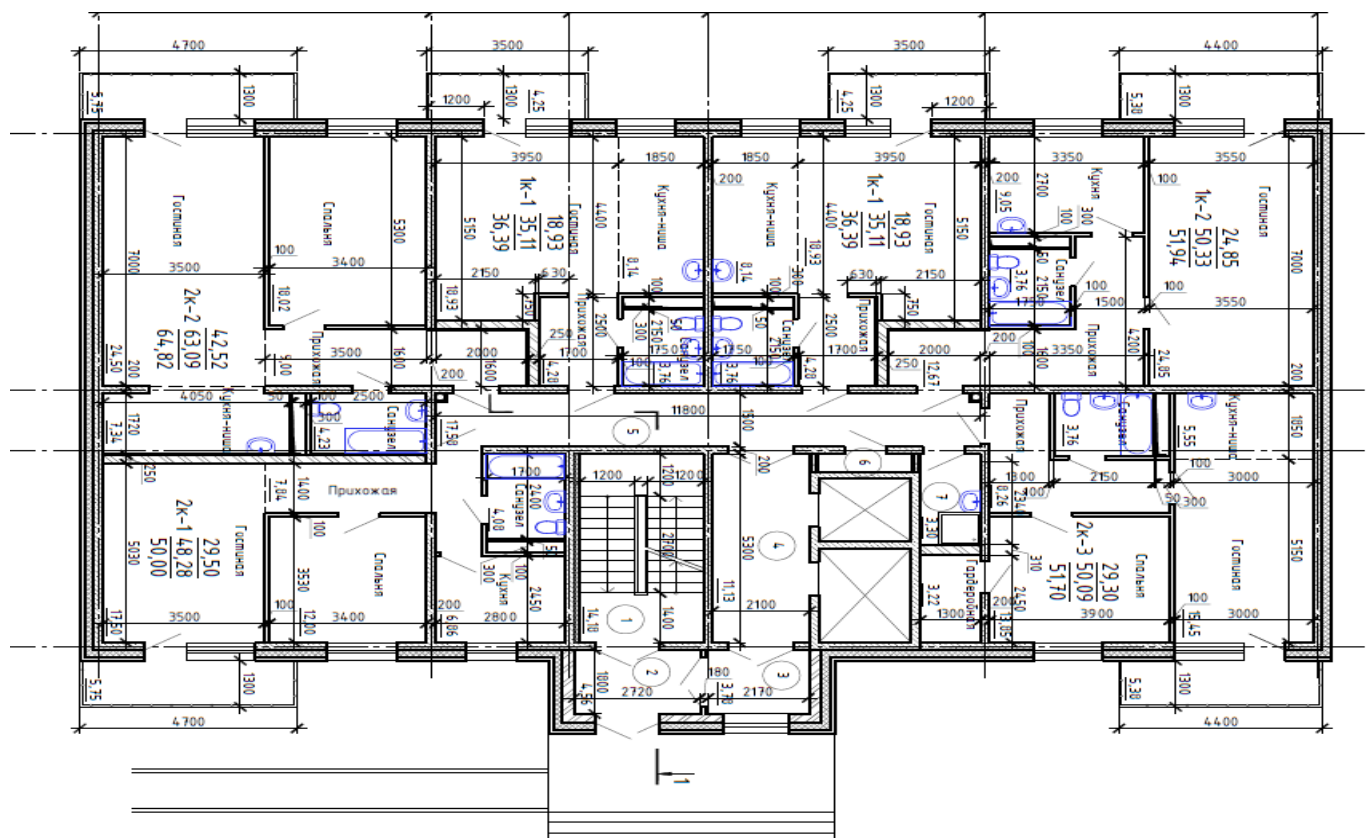
Материал поэтажных покрытий:	Монолитный железобетон
Крыша:	совмещенная, рулонная, неэксплуатируемая
Отделка помещений:	Предусмотрена в местах общего пользования
Класс энергоэффективности:	В
Сейсмостойкость:	9 баллов
Основные характеристики объекта:	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	
Номер подъезда жилого дома:	
Номер этажа жилого дома:	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	
Количество комнат:	1
Стены и перегородки:	Межквартирные стены – кирпич, монолитная железобетонная диафрагма; Межкомнатные перегородки (санузлов) – гипсокартонный; Межкомнатные перегородки – гипсокартонные, монолитная железобетонная диафрагма;
Электроразводка и осветительная сеть:	Магистральная разводка с установкой индивидуальных приборов учета, от магистральных сетей групповая кабельная сеть до жилых помещений
Отопление:	От магистральных сетей, двухтрубная, с вертикальными стояками и поквартирной разводкой, с биметаллическими отопительными приборами, с установкой индивидуальных теплосчетчиков
Система горячего и холодного водоснабжения, канализации:	От магистральных сетей, без внутриквартирной разводки и установки санфаянса, с установкой индивидуальных водосчетчиков
Окна:	Из пятикамерного ПВХ профиля, с двухкамерным остеклением, с водоотливом
Двери:	Входные подъездные – металлические стандартные; Входные квартирные – металлические утепленные ; Межкомнатные квартирные – устанавливаются собственниками помещений
Отделка помещений:	С учетом назначения помещений.
Дополнительно предусмотрено:	установка оконных блоков из ПВХ, входной двери в квартиру, приборов учета: электросчетчик, счетчик учета тепла, счетчиков учета расхода холодной и горячей воды, радиаторов отопления, датчиков пожарной сигнализации; - монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и вентиляции - балкон: сочетание остекленных и глухих поверхностей;
Не предусмотрено:	Финишная отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных поверхностей под окраску и оклейку обоями, окраска и оклейка обоями стен и потолков, стяжка и устройство полов, установка внутриквартирных дверей, установка подоконников, устройство откосов оконных и дверных; - установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, моек, ванны, унитаза, в том числе разводка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и канализации, розеток, выключателей, патронов, электроплит, разводка электропроводки

Класс энергоэффективности объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Приложение № 2

К Договору Участия в долевом строительстве
№102-Блок 1- ____ от «__» _____ 2024 г.

ПЛАН ОБЪЕКТА



Квартира № ____

Блок №1

Подъезд № ____

Этаж № ____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик _____ /Пнева Н.Н./

Участник(и): _____ / _____ /

К Договору Участия в долевом строительстве
№102-Блок 1- ____ от «__» _____ 2024 г.

СОГЛАСИЕ

г.р. РФ _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт серии: _____ № _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____-_____, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, в целях заключения Договора Участия в долевом строительстве №102-Блок 1 -__ от «__» _____ 2024г., жилого помещения в Жилом доме, с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Настоящим даю свое согласие ООО «СЗ Байкал» (ОГРН: 1207700497762, ИНН: 7708393111, КПП: 770801001), именуемому в дальнейшем «Общество», на обработку моих персональных данных, предоставленных мной Обществу в следующем составе:

- паспортные данные;
- анкетные данные (в том числе информация о намерениях приобрести жилое помещение или его приобретении; сведения о факторах, которые могут повлиять на решение о приобретении жилого помещения; контактная информация – телефон и адрес электронной почты);
- иные сведения обо мне, которые необходимы Обществу, для корректного документального оформления правоотношений между мной, Обществом, другими компаниями и контролирующими органами.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных в целях, указанных выше.

Также настоящим выражаю свое согласие на получение информации об акциях и скидках в проектах Общества и аффилированных с ним компаний по указанному электронному адресу/адресам: _____, и по сети подвижной радиотелефонной связи (в виде коротких текстовых сообщений на телефонный номер/номера: _____).

Настоящим Согласие дано мною при условии, что Общество гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данное Согласие дано на срок необходимый для достижения вышеуказанных целей обработки персональных данных или до дня отзыва настоящего Согласия в письменной форме.

В случае установления фактов или подозрения на неправомерное использование моей персональной информации данное Согласие может быть отозвано мною досрочно моим письменным заявлением.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течении 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

Участник(и): _____/_____/

РАСПИСКА

гр. РФ _____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт серии: ____ №_____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: ____-____, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, согласен, что в целях информирования меня об исполнении Договора Участия в долевом строительстве №102-Блок 1-__ от «__» _____ 2024г., о сроках исполнения его условий, а также о дате сдачи МКД в эксплуатацию, о дате начала приемки Объекта долевого участия и другие процессуально – важные сообщения Застройщика ООО «СЗ Байкал» будут направлены мне СМС- сообщением на номер мобильного телефона:

+7										
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Я проинформирован, что вправе указать любой номер мобильного телефона любого оператора сотовой связи, действующего на территории Российской Федерации.

Я подтверждаю, что по указанному мною в настоящей расписке номеру мобильного телефона отсутствует блокировка СМС – сообщения с коротких номеров и буквенных адресатов.

Обязуюсь ежедневно просматривать СМС – сообщения, поступающие на указанный мною в настоящей расписке номер мобильного телефона от абонента:

(основной идентификатор)

(резервный идентификатор)

С момента поступления на указанный мною выше номер мобильного телефона соответствующего СМС – сообщения я считаюсь извещенным.

В случае изменения указанного в настоящей расписке номера мобильного телефона, обязуюсь своевременно уведомить Застройщика.

Участник(и): _____/_____/

Соответствующим ответственным сотрудником указывается идентификатор: буквенный, короткий либо десятизначный с префиксом кода страны (+7) номер телефона.