Договор № 171/27к-51
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Волжский Волгоградской области «08» декабря 2023 года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС», именуемое в дальнейшем «**Застройщик»**, ОГРН 1143443034240, ИНН 3459013232, КПП 345901001, адрес местонахождения: 400015, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, проспект им. В.И. Ленина, 197А, офис 1, в лице генерального директора Ведмедь Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны, и

Гражданка РФ Гришко Алина Федоровна, 25.12.1998 года рождения, паспорт серия 03 22 номер 106586 выдан 21.02.2022г. ГУ МВД России по Краснодарскому краю, код подразделения 230-006, зарегистрирована по адресу: Волгоградская обл., г. Волжский, б-р Профсоюзов, д. 32, кв. 236, и

Гражданин РФ Гришко Алексей Григорьевич, 01.02.1998 года рождения, паспорт серия 69 08 номер 260013 выдан 07.05.2008г. Отделом УФМС России по Томской области в Ленинском районе гор. Томска, код подразделения 700-010, зарегистрирован по адресу: Томская обл., г. Томск, ул. 79 Гв. дивизии, д. 13, кв. 67, именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства – жилое помещение, изолированное, предназначенное для проживания граждан, состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект – строящийся Застройщиком жилой дом, имеющий следующие характеристики:

«8-ми этажный двухподъездный жилой дом по улице им. Генерала Карбышева, 171 (38 микрорайон) в городе Волжском Волгоградской области»: 136-квартирный двухсекционный жилой дом (далее – Дом) с нежилыми помещениями в подвальном этаже, количество этажей – 9 (8 жилых этажей и подвальный этаж), общая площадь объекта – 9034,8 (девять тысяч тридцать четыре целых и восемь десятых) кв. м., общая площадь квартир с учетом летних помещений – 6604,2 (шесть тысяч шестьсот четыре целых и два десятых) кв. м, общая площадь нежилых помещений (подвальный этаж) – 627,9 (шестьсот двадцать семь целых и девять десятых) кв. м., общая площадь нежилых помещений (коммунально-бытовые помещений, 1 этаж) – 541,8 (пятьсот сорок один целый и восемь десятых) кв.м., материал наружных стен и каркаса объекта – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – сборные железобетонные предварительно напряженные пустотные плиты, класс энергоэффективности – С, сейсмостойкость – 5 баллов, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 7798,0 кв. м. (семь тысяч семьсот девяносто восемь) кв. м, кадастровый номер: 34:35:030221:1788, расположенном по адресу: Российская Федерация, Волгоградская обл., городской округ - город Волжский, ул. им. генерала Карбышева, 171 (далее - Земельный участок), категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: среднеэтажная и многоэтажная жилая застройка, принадлежащем Застройщику на праве аренды:

- договор аренды земельного участка (по итогам аукциона) № 14258аз от 15.03.2023г. (номер регистрации 34:35:030221:1788-34/109/2023-2 от 16.03.2023г.

В соответствии со ст. 12.1. ФЗ Федерального закона «Об участии долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004№ 214-ФЗ (далее по тексту «Закон об участии в долевом строительстве»), в случае наличия у Застройщика на дату заключения первого или последующих договоров долевого участия обеспечения обязательств перед банком в виде залога по целевому кредиту на строительство Дома, права собственности на земельный участок, на котором ведется строительство Дома, и права собственности на строящийся Дом находятся у банка-залогодержателя.

Общая проектная площадь – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства согласно проектной документации, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также лоджий (с учетом понижающего коэффициента – 0,5).

Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

В соответствии с п. 8 ст. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве, с момента передачи Объекта Участнику долевого строительства право залога, возникшее на основании кредитного договора, распространяется на Объект. Возникший на основании договора, заключенного Застройщиком с Банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства объектов долевого строительства в Доме, построенном на данном земельном участке.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон 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».

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

2.2.1. Застройщик в установленном законодательством РФ порядке, включен в Реестр застройщиков, располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, предусмотренными законодательством РФ, в том числе имеет полученное Разрешение на строительство № 34-35-55-2023 от «02» октября 2023 года, выдано Администрацией городского округа - город Волжский Волгоградской области.

2.2.2. Проектная декларация № 34-000824 Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единая информационная система жилищного строительства – наш.дом.рф.

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

2.3. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – 4 квартал 2025г.

2.4. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства в срок не позднее 30.06.2026г.

Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика.

В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единая информационная система жилищного

строительства – наш.дом.рф, а так же с документами, указанных в п. 2 ст. 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно: разрешением на строительство, технико-экономическое обоснованием проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, заключением экспертизы проектной документации, проектной документацией, документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства Объект 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

Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Условный номер объекта в соответствии с проектной декларацией (квартиры)	51
2.	Количество комнат	1
3.	Площадь комнат	15,4
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	15,4
3.2	в т.ч. площадь комнаты 2	-
3.3.	в т.ч. площадь комнаты 3	-
4.	Количество лоджий	1
5.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5)	1,6
5.1	в т.ч. площадь лоджии 1	1,6
5.2.	в т.ч. площадь лоджии 2	-
6.	Количество помещений вспомогательного использования	3
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	17,7
7.1.	в т.ч. площадь кухни	10,2
7.2.	в т.ч. площадь (санузел, ванная, коридор)	7,5
8.	Этаж	7
9.	Секция	1
10.	Порядковый номер на этаже	1
11.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и др. летних помещений (ч.5 ст.15 ЖК РФ), кв.м.	33,1
12.	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства включая площади лоджий (с учетом понижающего коэффициента – 0,5) и др. летних помещений, кв.м	34,7
13.	Общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	36,3
14.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией на Дом.

Описание Объекта долевого строительства с указанием местоположения Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома определяется в Приложении № 1 к Договору.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, производить замену материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания без письменного уведомления Участника долевого строительства.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника долевого строительства

путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику долевого строительства дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п. 2.4 настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, с соблюдением условий, указанных в разделе 6 настоящего Договора.

3.3. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.3.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.3.2. Направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до исчисления, установленного п. 2.4. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.3.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

3.3.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.3.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

3.4.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее «Доля участия») до ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения/уведомления Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, приступить к принятию Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства при условии выполнения обязательств Участника долевого строительства согласно п. 3.4.1. Договора.

Подписание передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства производится в помещении Застройщика по месту его нахождения (или по месту

нахождения филиала Застройщика) в течение рабочего времени Застройщика (или такого филиала). Адрес для подписания и режим работы указываются в Уведомлении, направляемому Застройщиком в адрес Участника.

При этом, стороны признают, что Уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства считается надлежащим образом направленным, при условии его отправления Застройщиком почтовой корреспонденцией по почтовому адресу Участника, указанному в настоящем Договоре.

В случае изменения адреса Участника долевого строительства, о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направленным надлежащим образом по известному адресу.

3.4.3. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.4.4. До получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

3.4.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы в момент подписания настоящего Договора.

3.4.6. Нести расходы на содержание общего имущества и оплачивать коммунальные и эксплуатационные услуги, с даты подписания акта приема-передачи, на основании счетов, выставляемых Застройщиком или управляющей организацией по договору с Застройщиком, до момента выбора собственниками способа управления (согласно п. 14 ст. 161 ЖК РФ).

К основаниям для оплаты коммунальных и иных услуг, подлежащих оплате Участником по настоящему Договору, после ввода в эксплуатацию Дома, стороны Договора приравнивают и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, подписанный, согласно п.6.4. Договора, Застройщиком в одностороннем порядке.

3.4.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.5. Участник долевого строительства вправе:

3.5.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при этом, Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

3.5.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.5.3. При регистрации Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований участника долевого строительства, вытекающих из Договора, в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена настоящего Договора (Доля участия) с учетом общей проектной площади Объекта долевого строительства включая площадь помещений вспомогательного использования, а также лоджий (с учетом понижающего коэффициента – 0,5) составляет **2 730 000 (два миллиона семьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек.**

Договорная стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства на дату подписания настоящего Договора согласована сторонами в размере 78 674 (семьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят четыре) рублей 35 копеек.

Цена договора подлежит оплате (с учетом требований п.4.2. настоящего Договора) на нижеуказанных условиях:

- **586 946 (пятьсот восемьдесят шесть тысяч девятьсот сорок шесть) рублей 72 копейки** оплачивается Участником долевого строительства за счет средств материнского (семейного) капитала согласно государственному сертификату на МСК серия МК-Э-033-2022 № 2681420, выданный: Клиентской службой (на правах отдела) в центральном внутригородском округе г. Краснодара ОСФР по Краснодарскому краю 13.07.2022 года на имя Гришко Алины Федоровны, выплата осуществляется путем *перечисляется на счет эскроу,* в порядке и в срок, установленный Правилами направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

- **2 143 053 (два миллиона сто сорок три тысячи пятьдесят три) рубля 28 копеек** оплачивается Участником долевого строительства за счёт кредитных средств, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, корреспондентский счет № 30101811040000000225 в ГУ банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, именуемом далее Банк, на основании **Кредитного договора № 71400693 от 08.12.2023 г.**, заключенного с **Гришко Алиной Федоровной** со своего рублевого счета, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта осуществляется ООО «Домклик», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации ипотеки в силу закона в пользу Банка на открытый в Публичном акционерном обществе "Сбербанк России" (Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты sberbank@sberbank.ru, номер телефона: + 7 (495) 957-57-31, + 7 (495) 747-37-31) счёт эскроу.

Передача денежных средств на открытый в Публичном акционерном обществе "Сбербанк России" (Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты sberbank@sberbank.ru, номер телефона: + 7 (495) 957-57-31, + 7 (495) 747-37-31) счёт эскроу в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Домклик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию о регистрации договора участия в долевом строительстве на объект, указанный в п. 3.1 настоящего договора и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент/Кредитор) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: **Гришко Алина Федоровна**.

Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС"

Депонируемая сумма: **2 730 000 (два миллиона семьсот тридцать тысяч) рублей 00 копеек.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве №171/27к-51 от «08» декабря 2023г. за жилое помещение условный номер 51, НДС не облагается».

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома**.**

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

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии перечисление депонируемой суммы не производится до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (на указанный Застройщиком счет).

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:
№ 40702810811000018143, корреспондентский счёт: 30101810100000000647,
БИК: 041806647, КПП 344402001 наименование банка: ПАО Сбербанк.

4.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в пункте 3.1. настоящего Договора, является ориентировочной, может отличаться от фактической площади в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Цена договора изменяется в случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства будет больше или меньше проектной площади объекта после проведения первичной паспортизации объекта предприятиями технической инвентаризации более чем на 4 % (четыре процента) и рассчитывается как произведение стоимости 1 кв. м. Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1 Договора на разность между общими площадями, полученными по данным проектной документации и по фактической экспликации бюро технической инвентаризации (включая площади помещений вспомогательного назначения, площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5).

В случае отклонения фактической площади Объекта от проектной площади объекта (как в большую так и в меньшую сторону) не более чем на 4 % (четыре процента) включительно, цена договора изменению не подлежит, стороны Акт об окончательных взаиморасчетах не подписывают, доплат или возврата цены договора не производят.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п. 3.2.2 договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, стороны считаются пришедшими к соглашению о цене договора.

4.4. При изменении цены Договора по основанию, предусмотренному п. 4.3. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше проектной площади более чем на 4 % (четыре процента), Участник долевого строительства осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной площадью, умноженную на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.4.2. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше проектной площади более чем на 4 % (четыре процента), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства денежной суммы, составляющей разницу между проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической площадью Объекта долевого строительства, умноженную на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1 Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника(ам) долевого строительства не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления от Участника(ов)

долевого строительства на возврат и реквизитов банковского счета Участника(ов), на который должны быть перечислены денежные средства.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник долевого строительства получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.4.3. При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. цена Договора.

5. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, подписанный застройщиком и Участником долевого участия строительства. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается с частичной отделкой, указанной в Приложении №1 к данному Договору и являющегося его неотъемлемой частью.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 статьи 7 закона 214-ФЗ, Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

6. Передача объектов долевого строительства.

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4 настоящего Договора.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства по истечении одного месяца со дня, предусмотренного п. 3.3.3. Договором срока передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Уклонением Участника от принятия Объекта и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, признается истечение срока, предусмотренного п. 3.3.3. Договора и не получение от Участника каких-либо письменных извещений и уведомлений, подтверждающих обоснованность его отказа.

При этом, риск случайной гибели и/или повреждения Объекта долевого строительства, а равно затраты на эксплуатационные и иные расходы, связанные с его содержанием, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, если Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по договору.

7.1. В качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Застройщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее-Кредитный договор), в том числе возврата кредита, уплаты процентов, комиссионных платежей, предусмотренных условиями Кредитного договора, Застройщик предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору (ПАО Сбербанк) залог имущественных прав с залогом недвижимого имущества, возникающего в будущем, на площади Дома – «8-ми этажный двухподъездный жилой дом по улице им. Генерала Карбышева, 171 (38 микрорайон) в городе Волжском Волгоградской области (квартиры – 6604,2 (шесть тысяч шестьсот четыре целых и два десятых) кв. м. – 136 (сто тридцать шесть) шт., нежилые помещения (подвальный этаж) – 627,9 (шестьсот двадцать семь целых и девять десятых) кв. м. – 59 (пятьдесят девять) шт., нежилые помещения (коммунально-бытовые помещения, 1 этаж) – 541,8 (пятьсот сорок один целый и восемь десятых) кв.м.- 8 (восемь) шт. Адрес Дома: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. генерала Карбышева, 171 (микрорайон 38).

7.2 При заключении договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства (указанного в п. 3.1 Договора) с использованием для расчетов счетов эскроу, открываемых в ПАО Сбербанк в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обременение в виде залога в пользу Кредитора не распространяется на площади Объекта долевого строительства.

В случае расторжения и/или прекращения Договора право залога в пользу Кредитора распространяется на данные площади Объекта долевого строительства с даты погашения записи о государственной регистрации Договора.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Договор и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Стороны вправе изменить срок передачи Объекта долевого участия путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с п. 3 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

10. Ответственность Сторон.

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Участник долевого строительства, в том числе и после регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не вправе осуществлять любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектом: установка сплит–систем в местах не предусмотренных проектом, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон, произведение остекления не предусмотренного для данного многоквартирного дома, замена облицовочного материала, покраска фасада, его частей, установление навесов, козырьков, решеток, а так же любые иные работы, выполнение которых влечёт изменение проектных решений

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

11.2.1. указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

11.2.2. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

11.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

12.2. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

12.2.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника долевого строительства о произошедших изменениях путем опубликования соответствующих изменений на сайте – наш.дом.рф. Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующих изменениях Застройщика в день

размещения Застройщиком информации об изменении на данном сайте. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

12.2.2. Участник долевого строительства уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с уведомлением о вручении

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

12.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

12.4. Все иные изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

12.5. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п.4.4. Договора.

12.6. Участник долевого строительства, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта/здания, в котором расположен Объект долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от ООО «СЗ ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС» (ОГРН 1143443034240, ИНН 3459013232, адрес: 400015, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, проспект им. В.И. Ленина, 197А, офис 1). Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником долевого строительства в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию здания, в котором расположен Объект долевого строительства, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание,

блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

12.7. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и объектами авторского права и не подлежат разглашению.

12.8. Настоящий Договор подписан в двух идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

12.9. Неотъемлемой частью Договора является:

12.9.1. Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС»
Юридический адрес: 400015, Россия, Волгоградская область, г. Волгоград, проспект им. В.И. Ленина, 197А, офис 1
ОГРН 1143443034240, ИНН/КПП 3459013232 /345901001

№ 40702810811000018143, корреспондентский счёт: 30101810100000000647, БИК: 041806647,

КПП 344402001 ПАО Сбербанк.

_____ **Ведмедь Д.В.**
м.п.

Гражданка РФ _____Гришко А.Ф.

Гражданин РФ _____Гришко А.Г.

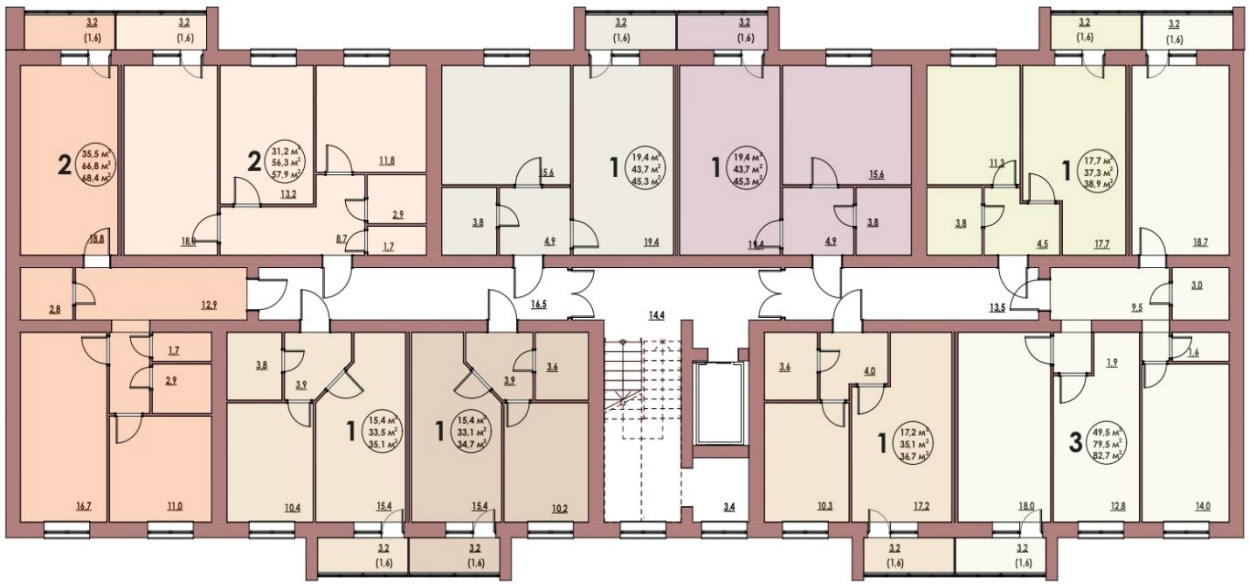
Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ 171/27к-51 от «08» декабря 2023 года

Описание Объекта долевого строительства.

Условный номер объекта в соответствии с проектной декларацией (квартиры) 51 (пятьдесят один), количество комнат: 1 (одна), порядковый номер на этаже: 1 (один), общей проектной площадью 34,7 (тридцать четыре целых и семь десятых) кв.м, состоящая из общей площади – 33,1 (тридцать три целых и одна десятая) кв.м., в том числе жилая площадь квартиры – 15,4 (пятнадцать целых и четыре десятых) кв.м., площадь кухни – 10,2 (десять целых и два десятых) кв.м., площадь помещений вспомогательного использования 7,5 (семь целых и пять десятых) кв.м, и площади лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) – 1,6 (одна целая и шесть десятых) кв.м., расположенная на 7 (седьмом) этаже в 1 (первой) секции 8-этажного жилого дома по адресу: Волгоградская область, г. Волжский, ул. им. Генерала Карбышева, 171.

Квартира включает в себя отделочные работы: стяжку полов; установку оконных изделий с подоконниками и отливами, балконных дверей из ПВХ; установку электрощита, выключателя и розетки на входе, систему водоснабжения, канализацию (выполняются стояки без внутренней разводки); систему отопления с установкой приборов отопления; установку газового котла; установку входного дверного блока, без установки внутренних дверных блоков, остекление лоджий, установку короба(ов) под сплит-систему.

План 7-го этажа. Секция №1



С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

«Застройщик»
ООО «СЗ ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС»

_____ **Ведмедь Д.В.**
м.п.

«Участник долевого строительства»

_____ **Гришко А.Ф.**
_____ **Гришко А.Г.**