ДОГОВОР № 01/44В/9-2
участия в долевом строительстве

г. Александров **«__» _____ 20__ года**

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

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство объекта жилой застройки с наименованием: «Многоквартирный двухсекционный жилой дом» по строительному адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24/9 (II очередь строительства), на земельных участках:

- общей площадью – 2254,0 кв.м., с кадастровым номером 33:17:000603:1105, расположенном по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24;

- общей площадью – 891,0 кв.м., с кадастровым номером 33:17:000603:1107, расположенном по адресу: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24.

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

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

Условный номер квартиры (строит.)	Кол-во комнат	Общая проектная площадь (включая площадь лоджий) кв.м.	Планируемая общая площадь (без лоджии), кв.м.	Жилая проект. площадь кв. м.	Очередь строительства (Секция, подъезд)	Этаж расположения	№ квартиры по часовой стрелке

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

Примерный план Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования и лоджий), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома приведен в Приложениях №2 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, плит и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут

создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

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

1.3. Срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: до «31» декабря 2026 года. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом РФ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменении в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Разрешением на строительство от 28.12.2024 года № 33-17-83-2024, выданным Администрацией Муниципального образования Александровский муниципальный район Владимирской области, сроком действия до 28.06.2027 года;
- Договором аренды земельного участка №981-03/21 от 28 июля 2021 года, заключенным между Администрацией муниципального образования город Александров Владимирской области и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» июля 2021 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:535-33/049/2021-2;
- Договором перенайма земельных участков от 29 июля 2021 года, заключенным между ООО СЗ «Эврика» и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» августа 2021 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:535-33/049/2021-5;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 28.07.2021 г. №981-03/21, регистрационный номер 1205-03/24 от 01.10.2024 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» октября 2024 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:535-33/049/2024-6;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 28.07.2021 г. №981-03/21, регистрационный номер 1215-03/24 от 12.12.2024 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «13» декабря 2024 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:535-33/049/2024-7;
- Договором аренды земельного участка №479-03/17 от 14 сентября 2017 года, заключенным между Администрацией муниципального образования город Александров Владимирской области и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «15» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-1;
- Договором перенайма земельных участков от 20 сентября 2017 года, заключенным между ООО «ИСК «Эврика» и ООО «Алексстройдеталь», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» сентября 2017 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/016/2017-3;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 821-03/19 от 18.11.2019 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «21» ноября 2019 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:124-33/017/2019-7;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 834-03/19 от 18.12.2019 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «23» декабря 2019 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:548-33/017/2019-5;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 879-03/20 от 29.06.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» июля 2020 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:548-33/049/2020-6;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 932-03/20 от 11.12.2020 г., о чем в Едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок с ним «15» декабря 2020 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:729-33/049/2020-2;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 1007-03/21 от 25.11.2021 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» ноября 2021 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:729-33/049/2021-3;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 1019-03/22 от 15.03.2022 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «18» марта 2022 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:729-33/049/2022-4;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 1104-03/23 от 16.02.2023 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» марта 2023 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:1024-33/049/2023-1;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 1146-03/23 от 20.09.2023 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «28» сентября 2023 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:1028-33/049/2023-2;
- Дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка от 14.09.2017 г. №479-03/17, регистрационный номер 1204-03/24 от 01.10.2024 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «09» октября 2024 года, сделана запись регистрации № 33:17:000603:1105-33/049/2024-2.

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

2.3. Застройщик на момент заключения настоящего Договора обладает правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) «Многоквартирного дома» на основании договора участия в долевом строительстве и отвечает требованиям, указанным в пунктах 2-8 части 2, части 2.2, 2.3 статьи 3 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» (далее по тексту – «Закон №214-ФЗ»).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

3.1. Цена настоящего Договора (без учета сумм, указанных в п. 3.3 настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек.

3.2. Общая проектная площадь Квартиры устанавливается Сторонами на момент заключения настоящего Договора равной ____ кв.м., рассчитанной на основании проектной документации как сумма следующих площадей: всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования) и лоджий.

Участнику известно, что в соответствии с установленным действующим законодательством Российской Федерации порядком регистрации прав на недвижимое имущество, при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру в выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается фактическая общая площадь Квартиры без площади лоджий, обозначаемая как «площадь».

Стороны согласовали, что исключение площади лоджий из общей площади Квартиры и государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру общей площадью без учета площади лоджий, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для проведения перерасчета между Сторонами, возврат денежных средств Участнику Застройщиком в этом случае не производится.

3.3. В случае изменения фактической площади Квартиры в результате обмера уполномоченным органом (организацией) по завершении строительства, порядок расчетов между Сторонам является следующим:

В случае увеличения общей площади Квартиры (без учета площади лоджии) по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Участник обязуется уплатить Застройщику разницу из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр превышения планируемой площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

В случае уменьшения общей площади Квартиры (без учета площади лоджии) по данным уполномоченного органа (организации) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр уменьшения планируемой площади Квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора.

Изменение цены договора не производится в случае отклонения площади лоджий.

Изменение общей площади Объекта и (или) площади общего имущества Объекта не является основанием для проведения перерасчета между Сторонами.

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

3.4. Стороны определили следующий порядок оплаты Квартиры на специальный счет эскроу № 40824810*10000114***, открытый в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск, (БИК 047308602, корсчет 30101810000000000602) (Далее по тексту – уполномоченный банк), в следующем порядке:

3.4.1. Сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств, в срок не позднее 7 (семи) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора на эскроу счет, указанный в настоящем Договоре.

3.4.2. Сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает, путем размещения денежных средств на счет эскроу, указанный в настоящем Договоре, в течение 7 (семи) банковских дней после государственной регистрации Договора, за счет кредитных средств предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва 11 августа 2015 года за регистрационным номером 1481 от 11.08.2015 г., имеющего ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова дом 19, в лице филиала – Владимирского отделения № 8611 ПАО «Сбербанк», находящегося по адресу: 601655, Владимирская обл., гор. Александров, Советский переулок, д. 1А, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, далее именуемым «Банк».

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ года, заключаемому в городе Александрове, между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.4.3. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора, осуществляется Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 3.5 настоящего Договора.

3.5. В случаях, указанных в п. 3.3 настоящего Договора, Участник обязан осуществить соответствующую доплату путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в том случае если счет эскроу еще не закрыт. Доплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

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

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

Депонент: **_____.**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эврика», ОГРН 1153339000121 ИНН 3301033245, местонахождение, почтовый адрес: 601654, Владимирская область, г.Александров, ул. Институтская, д.6, корп.1, офис 12. Банковские реквизиты: р/счет 40702810310000002112,

открытый в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск, к/счет 30101810000000000602, БИК 047308602.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 7 (семи) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2026 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: р/счет 40702810310000002112, открыты в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск, к/счет 30101810000000000602, БИК 047308602.

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

3.8. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.9. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.10. В силу положений ст. 13 № 214-ФЗ от 30.12.2004 в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды.

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

3.12. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Участник обязуется:

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

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

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

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

4.1.5. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

4.1.6. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Участник вправе:

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

4.3. Застройщик обязуется:

4.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

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

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

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

4.4. Застройщик вправе:

4.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

4.4.3. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Участник соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.5. Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

- в период действия настоящего Договора Застройщиком не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.6. Участник уведомлен, что право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе право на строящийся Объект, расположенный на указанном земельном участке, могут передаваться Застройщиком кредитной организации, осуществляющей проектное финансирование строительства Объекта, на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ. КАЧЕСТВО

5.1. Гарантийный срок на Квартиру составляет 3 (три) года и исчисляется с момента оформления акта приема-передачи.

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

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

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

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

- козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта;
- сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

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

6. СРОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

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

Течение настоящего срока начинается с даты срока окончания строительства, указанного в п. 1.3 Договора и полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 3.4, 3.5, 4.1.1 настоящего Договора.

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

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

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

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

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик уплачивает Участнику проценты в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего

Договора, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

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

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

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

7.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения сроков внесения Участником платежей, указанных в пунктах 3.4, 3.5, 3.6 настоящего Договора, более чем на два месяца.

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

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

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика по своему выбору:

- безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 4.2.1 настоящего Договора в разумный срок, который составляет не более 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника, соответствующего условиям п. 4.2.1 настоящего Договора;
- соразмерного уменьшения цены настоящего договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

8.3. При изменении реквизитов (как-то: паспортные данные, адрес проживания, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.8.6 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая

другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этих убытков.

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

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

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

8.7. Участник выражает свое согласие на:

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

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

8.8. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения

признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.2 настоящего Договора.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или Квартиру, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Квартиры, на целевое назначение Квартиры, не привели к изменению общей площади Квартиры более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

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

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

8.10. Настоящий Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, могут быть подписаны Участником путем проставления электронной подписи. Все документы, подписанные вышеуказанным образом, будут иметь аналогичную юридическую силу по сравнению с документами, подписанными Сторонами собственноручно

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, как-то: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте www:evrikastroy.ru.

9.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из «Сторон» исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 6 (Шести) месяцев, то любая из «Сторон» вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

10.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору составляются в письменной форме после согласования обеими Сторонами и подлежат обязательной государственной регистрации.

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

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

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

10.6. Приложения:

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

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

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эврика»
ОГРН 1153339000121 ИНН 3301033245
Местонахождение: Владимирская область, г.Александров, ул.Институтская, д.6, корп.1, офис 12.
Почтовый адрес: 601654, Владимирская область, г.Александров, ул.Институтская, д.6, корп.1, офис 12, а/я 3.
Электронная почта: commerce@evrikastroy.ru
Банковские реквизиты:
р/счет 40702810310000002112
в Ульяновском отделении № 8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск, к/счет 30101810000000000602, БИК 047308602

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

М.П.

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

_____ **Фамилия Имя Отчество**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № 01/44В/9-2 участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ года

Работы, выполняемые Застройщиком при передаче Квартиры без отделки.

1. Выполнение штукатурных работ стен и перегородок, выполненных только из кирпича.
2. Монтаж внутриквартирных перегородок в соответствии с утвержденной планировкой.
3. Устройство гидроизоляции в санузлах.
4. Устройство черновой стяжки пола.
5. Монтаж входной межквартирной двери. Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются.
6. Оконные блоки - установка двухкамерных пластиковых окон ПВХ с отливами без установки откосов и подоконников. Остекление лоджии не производится.
7. Монтаж системы отопления согласно проектной документации с установкой и подключением нагревательных приборов и отопительного котла (теплогенератора).
8. Электроснабжение: Выполнение электромонтажных работ в объеме только установки квартирного щита (ЩК), включающего в себя вводной автоматический выключатель, автоматический выключатель на группу освещения и два дифференциальных автоматический выключателя на розеточные группы. Остальные электромонтажные работы по квартире не выполняются за исключением установки розеточной группы для подключения отопительного котла (теплогенератора).
9. Вентиляция: Выполнение естественной приточно-вытяжной вентиляции в кухне и санузлах.
10. Газоснабжение: Система газоснабжения выполняется в полном объеме согласно проекта. Пуск газа в квартиру выполняется газоснабжающей организацией по отдельному договору с собственником Квартиры. Газовая плита устанавливается и поставляется.
11. Водоснабжение: Ввод в помещении трубопроводов холодной воды с установкой вводного крана и счетчика учета.
12. Канализация: в помещении размещен стояк бытовой канализации с отводом для дальнейшего подключения стоков от бытовых санитарных приборов и оборудования.
13. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, кроме полотенцесушителя и прочее) не устанавливаются и не поставляется.
14. Работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов не выполняются.
15. Пожаротушение:
    1) предусмотрена установка дымовых извещателей в помещениях согласно проекту.
    2) предусмотрена установка пожарного рукава для первичного пожаротушения на стояке холодной воды в санузле.

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

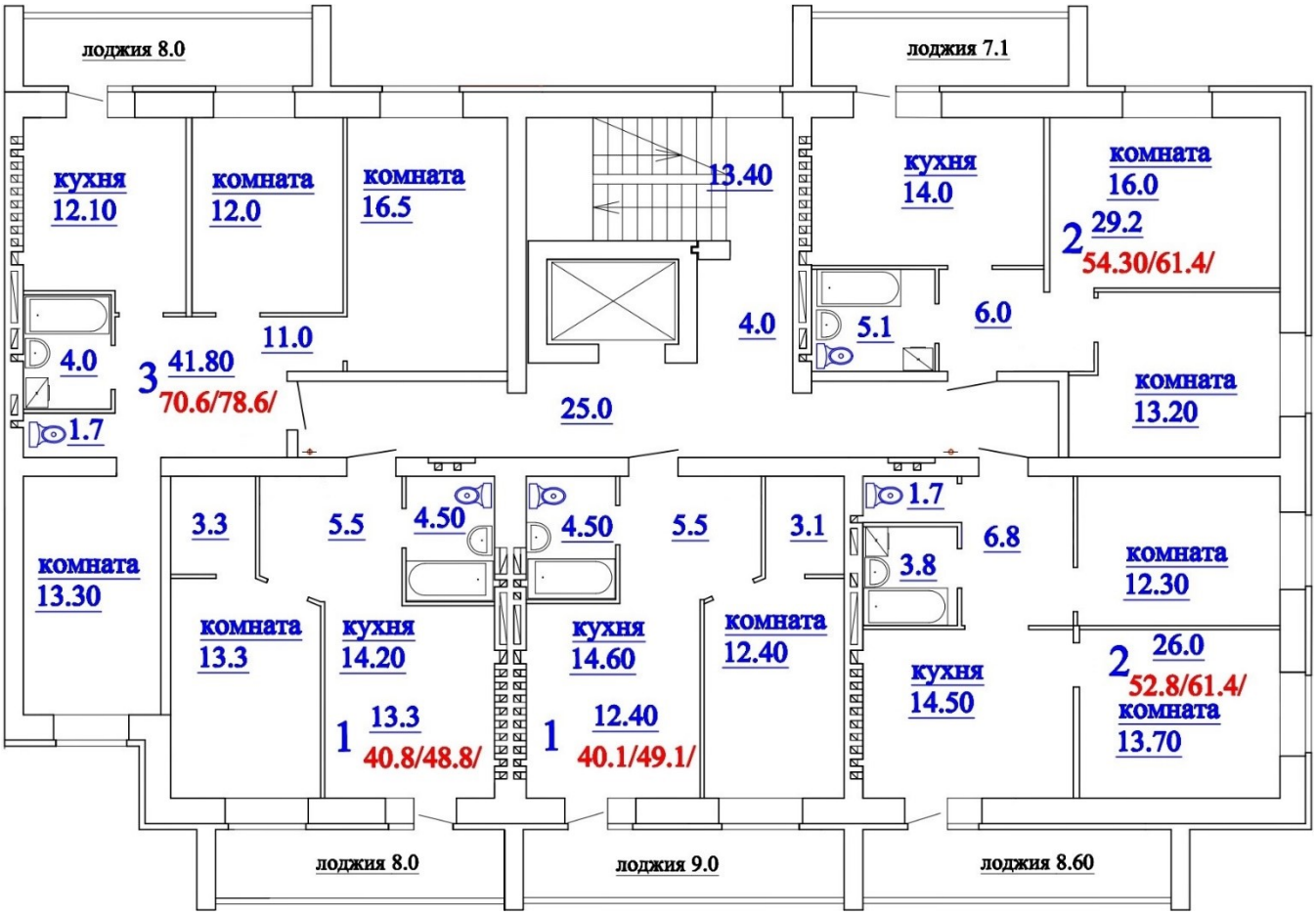
ЗАСТРОЙЩИК: **УЧАСТНИК:**

Генеральный директор
ООО СЗ «Эврика» _____ Бойнов А.А. _____ Ф.И.О.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Лист 1)
к Договору № 01/44В/9-2 участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ года

Схема расположения Квартиры на этаже:



Проектные характеристики Объекта строительства:

1.	Вид:	Многоквартирный двухсекционный жилой дом (II очередь строительства)
2.	Назначение:	Жилое здание
3.	Количество этажей:	10 этажей (9+1 подземный)
4.	Общая площадь:	4 430,0 кв.м.
5.	Земельные участки:	**Кадастровый номер 33:17:000603:1105** Адрес: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24. Общая площадь: 2254,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). **Кадастровый номер 33:17:000603:1107** Адрес: Владимирская область, р-н Александровский, МО город Александров (городское поселение), г. Александров, ул. Институтская, д. 24. Общая площадь: 891,0 кв.м. Категория земель: земли населенных пунктов.

		Вид разрешенного использования: строительство жилых домов квартирного типа до 10 этажей включительно.
6.	Материал наружных стен и каркаса объекта:	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
7.	Материал поэтажных перекрытий:	Сборные железобетонные многопустотные плиты
8.	Класс энергоэффективности:	С
9.	Сейсмостойкость:	5 и менее баллов

ЗАСТРОЙЩИК: **УЧАСТНИК:**

Генеральный директор
ООО СЗ «Эврика» _____ Бойнов А.А. _____ Ф.И.О.

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 (Лист 2)
к Договору № 01/44В/9-2 участия в долевом строительстве от «__» _____ 20__ года

Проектные характеристики Квартиры (жилого помещения)

Условный номер квартиры (строит.)	
Тип квартиры	
Этаж	
Очередь строительства (Секция, подъезд)	
№ квартиры по часовой стрелке	
Общая проектная площадь (включая площадь лоджии), кв.м.	
Планируемая общая площадь (без лоджии), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	

№	Наименование части квартиры	Проектная площадь, кв.м.
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

ЗАСТРОЙЩИК:

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

М.П.

УЧАСТНИК:

_____ Ф.И.О.