Договор №_____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Миасс Челябинской обл. «___» _____ ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МДК Групп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице управляющего – индивидуального предпринимателя Неволина Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, Решения № 1 от 19.02.2025, Договора № 1 от 24.02.2025, с одной стороны, и

_____

_____

(Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные), именуем_____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Предварительное описание объекта долевого строительства (далее – Объект долевого строительства, квартира/помещение) согласно утвержденной проектной документации:

Строительный адрес: Челябинская область, г.Миасс, Центральный район, Квартал застройки в границах улиц: ул. 8 Июля, ул. Колесова, б-р Карпова, ул. Лихачева.

Наименование многоквартирного дома: Жилой дом (инд. проект) со встроенно-пристроенными помещениями в 1 эт. (1-й этап).

Кадастровый номер земельного участка: 74:34:1002091:3906.

Подъезд _____, этаж _____.

Вид и назначение (квартира/помещение, жилое/нежилое) _____.

Будущий номер квартиры/помещения _____.

Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией _____.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.), является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2).

Проектная общая площадь многоквартирного дома 5 571,28 м^2.

Проектная общая жилая площадь многоквартирного дома 3 426,69 м^2.

Этажность: 10.

Количество этажей: 11.

Количество подземных этажей: 1.

Материал наружных стен и каркаса объекта: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей.

Материал перекрытий: сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности В+.

Сейсмоустойчивость: 6 баллов.

Количество комнат в помещении _____.

Общая площадь помещения _____.

Общая приведенная площадь помещения _____.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 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 также Закон № 214-ФЗ, Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) общая приведенная площадь помещения состоит из суммы общей площади помещения и приведенной площади неотапливаемых лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, определенными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

В соответствии с п. 3.1.19 СП 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», п. А.2.1, А. 2.3 приложения А СП 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» к отапливаемым лоджиям не применяется понижающий коэффициент 0,5 согласно Приказу Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр. Площадь отапливаемых лоджий суммируется с общей площадью помещения с коэффициентом 1.

Приведенная площадь неотапливаемых лоджии _____; веранды _____; балкона _____; террасы _____.

Приведенная площадь неотапливаемых лоджии/веранды/балкона/террасы – площадь, установленная с учетом коэффициентов, определенных Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

В соответствии с п. 3.1.19 СП 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», п. А. 2.1, А. 2.3 приложения А СП 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» к отапливаемым лоджиям не применяется понижающий коэффициент 0,5 согласно Приказу Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр. Площадь отапливаемых лоджий суммируется с общей площадью помещения с коэффициентом 1.

Площадь отапливаемой лоджии: _____.

Площадь комнат *(при количестве комнат более 1 указывается площадь каждой комнаты)*: _____.

Высота потолков *(в соответствии с проектной декларацией)*: *2,78 (жилое помещение, квартира)/4,52 (нежилое помещение)*.

Количество и площадь помещений вспомогательного использования: _____.

Адрес, прочие характеристики Объекта долевого строительства, основанные на

проектной документации, могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного дома и получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и отображается в акте приема-передачи Объекта долевого строительства (далее – Передаточный акт).

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в предчистовой отделке, которая включает в себя цементную стяжку полов, шпатлевание всех стен, за исключением внутренних стен санузлов, установку на окнах пластикового стеклопакета с подоконной доской (без откосов), гидроизоляцию полов в санузле, установку приборов учета холодной и горячей воды, установку входной двери, радиаторов, остекление лоджий, балконов.

1.2. Срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома - III квартал 2027 года.

Срок передачи Застройщиком законченного строительством Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту (выдача ключей) – 31.03.2028 г.

В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, предусмотренной настоящим Договором.

1.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Передаточному акту (Приложение № 1) несет Застройщик.

1.5. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В таком случае расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства (наследник или наследники) несут, соответственно, новые участники долевого строительства (наследник или наследники).

1.6. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Действие настоящего Договора прекращается с даты исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

1.7. Расходы по государственной регистрации Договора несет Участник долевого

строительства.

1.8. В случае, если согласно п. 1.1 Договора Участник долевого строительства приобретает квартиру (назначение жилое), то вправе использовать ее исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. В случае, если согласно п. 1.1 Договора Участник долевого строительства приобретает помещение (назначение нежилое), то вправе использовать его в том числе в целях, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.9. Застройщик известил Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства строится в том числе за счет кредитных средств, предоставленных _____.

В качестве обеспечения своевременного и полного возврата предоставленных кредитных средств право аренды земельного участка, на котором ведется строительство многоквартирного дома, и имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у _____ на основании договора ипотеки между Застройщиком и _____, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора определена как произведение цены единицы общей площади помещения/общей приведенной площади помещения *при наличии неотапливаемых лоджий/веранд/балконов/террас* (квадратного метра), являющегося Объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади помещения/общей приведенной площади помещения *при наличии неотапливаемых лоджий/веранд/балконов/террас* Объекта долевого строительства. Цена настоящего Договора таким образом (стоимость финансирования Объекта долевого строительства) составляет _____ (_____), НДС не предусмотрен.

Общая приведенная площадь помещения состоит из суммы общей площади помещения и приведенной площади неотапливаемых лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, определенными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

В соответствии с п. 3.1.19 СП 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», п. А.2.1, А. 2.3 приложения А СП 54.13330.2022 «СНИП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные» к отапливаемым лоджиям не применяется понижающий коэффициент 0,5 согласно Приказу Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр. Площадь отапливаемых лоджий суммируется с общей площадью помещения с коэффициентом 1.

Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных настоящим разделом Договора. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

- Участник долевого строительства оплачивает:

за счет собственных денежных средств в размере _____ (_____) рублей _____ копейка в счет внесения первоначального взноса по кредитному договору;

за счет материнского (семейного)капитала в размере _____ рублей _____ копеек не позднее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

за счет кредитных средств в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, предоставляемых _____ (сокращенное фирменное наименование - _____), адрес (место нахождения): _____, почтовый адрес: _____, (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от _____, заключенному в городе Миассе между _____ и участником долевого строительства (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора. Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Кредитором на оплату стоимости недвижимого имущества, является предоставление застройщиком Кредитору электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

2.2. Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в _____ (Эскроу-агент) 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 №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: _____ (сокращенное наименование _____), место нахождения: _____; адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____.

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек.

2.2.1. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с даты поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником долевого строительства в срок не позднее 3 (трех) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – _____;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства: Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора;

Срок условного депонирования – до 30.09.2027;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ___ копеек.

Уполномоченный банк направляет Застройщику информацию по счету эскроу в объеме, предусмотренном договором счета эскроу, с использованием защищенных каналов связи, используемых между уполномоченным банком и Застройщиком.

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 или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф/ 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), либо на банковские реквизиты Застройщика, указанные в настоящем Договоре.

2.3. Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

2.4. Только после полного внесения Участником долевого строительства цены Договора, а также при условии внесения всех оплат, предусмотренных дополнительными соглашениями к настоящему Договору в случае их заключения, ему выдается соответствующая справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

2.5. В случае если по окончании строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

2.6. В соответствии с ч. 2 ст. 5 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» по соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

При увеличении цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном ст. 23.2 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».

2.7. Расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома, в том числе плату за коммунальные услуги Участник долевого строительства вносит начиная с даты подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

2.8. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

2.9. Денежные средства, размещенные на счете эскроу, открытом физическим лицом (депонентом) для расчетов по Договору в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» в период со дня их размещения на указанном счете эскроу до дня представления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав этого многоквартирного дома, или о размещении в единой информационной системе жилищного строительства данных сведений либо до истечения срока условного депонирования.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав такого многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. Обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

3.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Обеспечить строительство многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству многоквартирного дома в полном объеме и по благоустройству территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома.

3.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями 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».

3.1.6. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.1.7. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, указанный п. 1.2 настоящего Договора.

3.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.9. При соблюдении условий, указанных в ч. 4 ст. 8 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» передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, – требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

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 (далее – инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

3.1.10. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на

Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

3.1.11. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

3.1.12. В установленных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях и порядке возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.13. Оплачивать расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, в том числе плату за коммунальные услуги, в многоквартирном доме, для строительства которых привлекались средства Участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости до даты подписания обеими Сторонами Передаточного акта.

3.1.14. Обязательства Застройщика считаются исполненными с даты подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.15. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в срок, установленный в п. 1.2 Договора, а также передать все необходимые документы. Стороны допускают досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.1.16. В соответствии с п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ. 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. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок.

В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о

смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по месту жительства Участника, указанному в настоящем договоре.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется от получения заказного письма, стороны договорились что письмо считается полученным на 10 день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

3.1.17. Застройщик имеет право вносить в многоквартирный дом и/или объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства многоквартирный дом и/или объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации. Так же Застройщик имеет право изменять фасадную часть многоквартирного дома, конструкцию наружной стены многоквартирного дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

3.2. По настоящему Договору Застройщик гарантирует, что:

3.2.1. Объект долевого строительства относится к доле Участника долевого строительства.

3.2.2. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства, опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Своевременно осуществить финансирование строительства Объекта в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

3.3.2. Уплачивает Застройщику в полном объеме цену Договора, указанную в п. 2.1, а также исполняет иные финансовые обязательства, указанные в разделе 2 настоящего Договора. Уплата цены Договора производится после государственной регистрации Договора в порядке, предусмотренном разделом 2 настоящего Договора.

Кроме того, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

3.3.3. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в разделе 2 настоящего Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты цены Договора в порядке, предусмотренном разделом 2 Договора.

3.3.4. Принять Объект долевого строительства и подписать Передаточный акт в установленном настоящим Договором порядке и срок.

3.3.5. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемый в результате финансирования строительства такого Объекта, в органе регистрации прав.

Также нести в полном объеме расходы на организацию работ по обследованию (паспортизации) и кадастровых работ, технических планов в отношении Объекта долевого строительства.

3.3.6. С даты передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту обязуется нести расходы по его эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности многоквартирного дома. Участник обязан оплачивать все коммунальные платежи с даты подписания Передаточного акта.

3.3.7. Приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней от даты получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче либо в дату/период, указанный в уведомлении Застройщика.

3.3.8. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) дней с даты начала приемки. После подписания Передаточного акта явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия, не будут приниматься, Стороны пришли к соглашению, что они признаются возникшими в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.3.9. Нести расходы, связанные с комиссиями, согласно тарифным ставкам уполномоченного банка при перечислении денежных средств.

3.3.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах настоящего Договора.

3.3.11. До подписания Сторонами Передаточного акта не производить любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектной документацией, в том числе: производить перепланировку Объекта долевого строительства, устанавливать какие-либо ограждения, замену строительных конструкций, отопительных приборов, замену трубопроводов и электропроводки; выполнение работ, влекущих изменение конструкции пола, нарушающее установленные нормы звукоизоляции; выполнение любых работ, влекущих изменение фасада многоквартирного дома, в том числе: установка кондиционера, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного проектной документацией, покраска и т.п., а также любых иных работ, выполнение которых влечет изменение проектных решений. После получения документов, подтверждающих право собственности на Объект долевого строительства не производить любые работы, направленные на изменение архитектурных решений, предусмотренных проектной документацией, в том числе: установка кондиционера в не предусмотренных проектной документацией местах, замена окон, произведение остекления, не предусмотренного для данного многоквартирного дома.

Участник долевого строительства уведомлен, а также дает согласие:

− на строительство на земельном участке с кадастровым номером 74:34:1002091:3906 многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, относящихся к другим очередям строительства;

− в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации на образование новых земельных участков: на раздел, объединение, формирование частей Земельного участка, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, относящихся к другим очередям строительства;

− на межевание земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002091:3906, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование частей данного земельного участка, заключение Застройщиком договора субаренды данного земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе;

− на изменение земельного участка с кадастровым номером 74:34:1002091:3906 по результатам межевания и постановки на кадастровый учет, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена;

− на изменение многоквартирного дома по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена;

− на замену предмета залога (право аренды земельного участка) на право аренды земельного участка, возникшего в результате межевания, и на замену предмета залога (многоквартирного дома) на измененный согласно проектной документации многоквартирный дом;

− на изменение при необходимости разрешенного использования земельного участка под Объектом долевого строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что проектная и разработанная на ее основе документация для строительства Объекта долевого строительства, в том числе и инженерные решения, являются объектами авторского права и обязуется не нарушать авторские права и не производить без разрешения Застройщика любые действия, которые могут повлечь изменение архитектурных решений и фасада многоквартирного дома, а также концепции использования земельных участков, выделенных для благоустройства территории многоквартирного дома.

Участник долевого строительства при подписании Договора уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 74:34:1002091:3906 принадлежит на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «ВИПР», а также о том, что между ООО «ВИПР» (Арендодатель) и ООО СЗ «МДК Групп» (Арендатор) заключен Договор аренды земельного участка с последующим выкупом. Участник долевого строительства дает свое согласие на переход прав собственности на земельный участок с кадастровым номером 74:34:1002091:3906 от ООО «ВИПР» к ООО СЗ «МДК Групп».

4. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днем подписания Сторонами (уполномоченными представителями обеих Сторон) Передаточного акта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

4.3. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в

состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днем подписания Сторонами (уполномоченными представителями обеих Сторон) Передаточного акта.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту (Приложение № 1). В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики помещения, являющегося Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

5.4. Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче либо в дату/период, указанный в уведомлении Застройщика, принять Объект долевого строительства по Передаточному акту: подписать его или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания Передаточного акта с составлением двустороннего акта, фиксирующего недостатки данного Объекта.

В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, со стороны Участника долевого строительства, заявленных в порядке и в сроки, предусмотренные п. 3.3 Договора, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в срок, не превышающий 30 рабочих дней. В зависимости от конкретного вида работ срок устранения недочетов может быть изменен Застройщиком на разумный срок, установленный для данного вида работ, о чем Застройщик уведомляет Участника долевого строительства.

После устранения Застройщиком недостатков и уведомления об их устранении Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней обязан подписать Передаточный акт, в ином случае Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания Передаточного акта.

Наличие устранимых дефектов (несоответствий) оконных блоков, входной двери, приборов поквартирного учета расхода холодной и горячей воды, электросчетчика, радиаторов отопления, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением, не признается Сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания Передаточного акта, в этом случае Сторонами делается соответствующая отметка в Передаточном акте. При отказе Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания Передаточного акта.

При отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона) либо уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктами 3.3.7, 5.4 настоящего Договора (в том числе путем предъявления требований об устранении недостатков, не являющихся существенными согласно п. 5.4 настоящего Договора, при получении Участником уведомления Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по оказанию услуг почтовой связи, Застройщик по истечении 2-х месяцев со дня, предусмотренного для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Передаточный акт (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Закона).

5.5. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим разделом Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.6. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого

строительства в соответствии со ст. 8 Закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.7. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

5.8. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по Договору, а также оплат установленных пеней и штрафов при их наличии. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором.

5.9. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в сроки, указанные в пунктах 3.3.7, 5.4 настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за Объект долевого строительства сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт) за период просрочки при наличии соответствующего документально подтвержденного письменного требования.

5.11. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Объекта долевого строительства и как следствие не подписание Передаточного акта в установленный настоящим Договором срок, отказ от подписания Передаточного акта под предлогом необоснованных претензий к качеству Объекта долевого строительства и/или под предлогом недостатков, не делающих Объект долевого строительства непригодным для проживания, отказ от подписания Передаточного акта по причине не согласия с площадью Объекта долевого строительства, если изменение площади не превышает 5 (Пяти) процентов, отказ от подписания Передаточного акта под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

При приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Объекта долевого строительства;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства за рамками рабочего режима Застройщика;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима Застройщика (в том числе без очереди); высылать или

вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством и Договором, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

5.12. Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим проживанию в Объекте долевого строительства, принимаются только на стадии приемки и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии Договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены Договора, Передаточного акта, заключение специалиста, отвечающего требованиям, и др.).

Срок рассмотрения претензии 15 (Пятнадцать) рабочих дней с даты ее получения.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены до подписания Передаточного акта.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в срок, не превышающий 30 рабочих дней. В зависимости от конкретного вида работ срок устранения недостатков может быть изменен Застройщиком на разумный срок, установленный для данного вида работ, о чем Застройщик уведомляет Участника долевого строительства.

В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объект в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;

- участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора до даты подписания Сторонами Передаточного акта. В случае если соглашение (договор) об уступке прав требований по Договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные ч. 3 и 3.1 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ.

6.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору является юридическое лицо.

6.4. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пеней) не подлежит государственной регистрации.

6.5. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Споры, связанные с изменением и расторжением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами в претензионном порядке.

7.2. Заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

7.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

7.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения претензии.

7.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 7.4 настоящего Договора, спор передается в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по

Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов.

8.2. Со Стороны Договора, не исполнившей своих обязательств по Договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по Договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные Законом и Договором.

8.3. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). Если недостаток (дефект) объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается от цены договора.

8.4. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях не исполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по рассмотренным основаниям, Застройщик обязан уведомить уполномоченный банк о расторжении Договора, для того, чтобы эскроу-агент возвратил денежные средства,

уплаченные Участником долевого строительства в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет стоимости настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

В случае, если объект приобретался участником долевого строительства с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего Договора Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) банковских дней с даты расторжения договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему Договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем соответствующего банка снять наложенные обременения.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, а также в судебном порядке в соответствии со ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

В соответствии с п. 7 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ, основанием отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от Договора, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, помимо оснований, указанных в статье 9 Федерального закона № 214-ФЗ, является:

1) наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на право аренды земельного участка и строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, являющегося предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

2) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - Застройщика.

Застройщик уведомляет уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного пунктом 1 части 7 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

8.7. Во всех случаях, перечисленных в пункте 8.6 настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также оплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами за каждый день в размере 1/150 (если Участник долевого

строительства физическое лицо) или 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) Ключевой ставки Центрального банка РФ, действующей на день возврата денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата.

8.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных настоящим Договором, Участник долевого строительства по требованию Застройщика выплачивает неустойку в размере 0,01% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

8.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, на основании ст. 9 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».

8.10. Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке из-за нарушений обязательств Участника долевого строительства, либо необоснованного отказа Участника долевого строительства в принятии Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

8.11. Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5% от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

8.12. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, указанным в пп. 8.10, 8.11 настоящего договора Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты расторжения настоящего договора при отказе Застройщика от договора в одностороннем порядке, либо подписания соглашения о расторжении настоящего договора, если Застройщиком на основании заявления Участника долевого строительства будет принято решение о расторжении договора, возместить Застройщику денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, а так же фактически понесенные Застройщиком затраты в связи с исполнением обязательств по настоящему договору. Указанные в настоящем пункте, а также в п. 8.10, 8.11 настоящего договора суммы расходов, убытков и штрафа Застройщик вправе удержать из средств, подлежащих возврату Участку долевого строительства, в случае если на дату расторжения настоящего договора такие денежные средства были Участником долевого строительства внесены Застройщику.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

9.4. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 9.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 3 (Трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

10. Иные положения

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.3. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, заключенного Участником долевого строительства, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом. При этом Законом устанавливается исчерпывающий перечень применяемых к Застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением Договора.

10.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) рабочих дней извещать друг друга.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном

законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Указанные дополнительные соглашения могут быть заключены в электронной форме.

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу, курьером или заказным отправлением с подтверждением получения.

10.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

10.7.1. Передаточный акт о передаче объекта долевого строительства (форма) (Приложение № 1).

10.7.2. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.), является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение №2).

11. Правовое обоснование договора

11.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» в актуальной редакции.

11.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство от 15.01.2026 № 74-34-4-2026, выдано Администрацией Миасского городского округа;
- Договор аренды земельных участков с последующим выкупом от 04.03.2025.

11.2.1. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф/. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

11.3. Застройщик вправе совершать любые юридически значимые действия с имеющимся у него земельным участком (заключить договор купли-продажи участка, аренды, залога (ипотеки), разделять и объединять земельные участки, заключать соглашения и т.д., а также совершать другие не запрещенные законом действия и сделки). При этом согласие Участника долевого строительства на совершение юридически значимых действий и заключение сделок не требуется.

12. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Застройщик:	Участник долевого строительства:
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МДК ГРУПП»	
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Адрес места нахождения: 456300, Челябинская область, г.о. Миасский, г Миасс, ул Набережная, стр. 28А/2

Почтовый адрес: Челябинская область, г. Миасс, а/я 682
ИНН/КПП: 7452170579/745201001

ОГРН: 1257400004762

Телефон: 8 (351) 22-5678-5

Адрес электронной почты (при наличии): holding@mdk74.ru, welcomehome@mdk74.ru

Банковские реквизиты:
р/с 40702810072710000603
к/с 30101810700000000602
БИК 047501602
Банк: Челябинское отделение № 8597 ПАО Сбербанк

Адрес официального сайта: https://t.me/mdk7474

Дата рождения:_____

Место рождения: _____

Адрес регистрации: _____

_____

Почтовый адрес:_____

Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем выдан, дата выдачи):

_____

СНИЛС (при наличии):_____

Телефон: _____

Адрес электронной почты (при наличии): _____

Счет: _____

Подписи Сторон:

Застройщик:

Управляющий
_____/Д.А. Неволин

(Ф.И.О.) (подпись)

Участник долевого строительства:

_____/_____

(Ф.И.О.) (подпись)