

обществом «Сбербанк России» (в лице Лефортовского отделения Московского банка ОАО «Сбербанк России», местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, почтовый адрес: 111024, г. Москва, ш. Энтузиастов, д. 14, Реквизиты: Счет 30301810800006003800 в ОАО «Сбербанк России», к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 08.08.2012г. № 1481), по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.3 Права требования по настоящему Договору передаются Участником долевого строительства в залог Банку в силу закона согласно п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» – в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в ЕГРП и до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

На основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

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

4.3.4. Днем исполнения обязательств Участника по оплате всей (части) суммы признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3.5 После ввода Объекта в эксплуатацию и проведения обмеров его органами технической инвентаризации стороны уточняют адрес Объекта, номера, общую и жилую площадь каждой Квартиры.

4.4.1. В случае увеличения общей площади Квартир более чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади, Участник производит доплату Застройщику за образовавшуюся разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения Договора (п. 4.1.) в течение 3 (трех) банковских дней, с момента получения результатов обмеров Квартир органами технической инвентаризации, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае увеличения общей площади Квартир менее чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади объекта, указанной в пункте 2.1. настоящего договора, взаиморасчеты между сторонами не производятся.

4.4.2. В случае уменьшения общей площади Квартир более чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади объекта, Застройщик производит возврат Участнику переплаченных денежных средств за образовавшуюся разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения настоящего Договора (п. 4.1.). Возврат денежных средств осуществляется путем их перечисления на банковский счет, реквизиты которого указываются в соответствующем заявлении Участника. В случае уменьшения общей площади Квартир менее чем на 5 (пять) процентов от общей проектной площади объекта, указанной в пункте 2.1. Договора, взаиморасчеты между сторонами не производятся.

4.4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ на момент исполнения обязательства по уплате неустойки.

5. Гарантия качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиры, качество которых соответствует требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, Договору, а также иным обязательным требованиям.

5.2. В случае, если Квартиры построены Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают их непригодными для использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

5.2.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

5.2.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

5.2.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Квартир Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии п.7.2. Договора.

- 5.4. Гарантийный срок для Квартир составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня ввода Объекта в эксплуатацию.
- 5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартир при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6. Передача объекта долевого строительства

- 6.1. Передача Квартир Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по двухстороннему Акту.
- 6.2. Передача Квартир осуществляется не позднее 3 (трех) месяцев после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
- 6.3. Участник, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и готовности Квартир к передаче, обязан приступить к их приемке не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанного Уведомления.
- 6.4. Участник до подписания Акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются существенные недостатки (при наличии таковых), и отказаться от подписания Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.2. Договора.

7. Односторонний отказ от исполнения договора

- 7.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
- 7.1.1. неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартир в предусмотренный договором срок;
- 7.1.2. прекращение или приостановление строительства Объекта, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартиры не будут переданы Участнику;
- 7.1.3. существенное изменение проектной документации строящегося Объекта, в том числе существенного изменения размеров Квартир;
- 7.1.4. изменение назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- 7.1.5. неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.2. Договора;
- 7.1.6. существенное нарушение требований к качеству Квартир.
- 7.2. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

8. Уступка прав требований по договору

- 8.1. Уступка Участником прав требований по договору допускается в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, только после уплаты им цены договора.
- 8.2. Уступка Участником прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до получения разрешения о вводе Объекта в эксплуатацию.

9. Исполнение обязательств по договору

- 9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта.
- 9.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами Акта.

10. Обеспечение исполнения обязательств по договору

- 10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника считаются находящимися в залоге право аренды на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом земельном участке Объект.
- 10.2. Договор и (или) уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором.

11. Прекращение Договора

- 11.1. Договор прекращается:
- 11.1.1. исполнением или подписанием в установленном порядке согласно п. 3.2.3 Договора Акта.
- 11.1.2. односторонним отказом от исполнения Договора Участника. Одностороннее расторжение Договора по инициативе Участника возможно только до момента подписания Участником Акта или иного аналогичного документа;
- 11.1.3. расторжением Договора по соглашению сторон.