

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Сочи

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с одной стороны,  
и Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Кларус», в лице директора Сарайкина Олега Викторовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет договора.**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Гончарова на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0202021:3644, далее именуемый «Объект», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора Квартиру \_\_\_\_\_-комнатную, номер квартиры по проекту \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв. м., далее именуемую «Квартира», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

Общая проектная площадь квартиры включает в себя площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв. м., и в том числе площадь лоджии(балкона) с коэффициентом 0, \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ кв. м. (расположение и планировка указана в приложении №1 к настоящему договору).

Фактическая общая площадь квартиры (включая площадь жилых и вспомогательных помещений квартиры, а также площадь балконов и лоджий с соответствующим коэффициентом) определяется по окончании строительства Объекта по результатам технической инвентаризации и технического учета, и составления технического паспорта на Объект и квартиру.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	12
Общая площадь	6537,23 кв. м.
Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (блок газосиликатный)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C + высокий
Класс сейсмостойкости	8 баллов

1.2. Указанная в пункте 1.1. настоящего Договора площадь Квартиры является проектной. Общая проектная площадь Квартиры может быть изменена по результатам технической инвентаризации и технического учета, что влечет отличие общей проектной площади от фактической общей площади.

1.3. Застройщик осуществляет привлечение денежных средств Участников долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство №RU-23-309-7663-2018 от 23 мая 2018 года;
- Проектной декларации, размещенной на официальном сайте Застройщика (<http://klaruspark.ru/>).
- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 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» от № 69-04-9584/19 от 30.08.2019г., выданного Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами

1.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

- строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк», на основании Договора об открытии не возобновляемой кредитной линии №8644.02-19/145 от 09 августа 2019 года;

- земельный участок на котором строится объект находится в залоге у ПАО «Сбербанк», на основании Договора ипотеки №8644.02-19/145-1И от 09 августа 2019 года;

- имущественные права (требования) на площади строящегося Объекта, а именно: - жилые помещения, общей площадью 4 772,34 кв.м. и нежилые помещения, общей площадью 127,57 кв.м., переданы в залог ПАО «Сбербанк» на основании Договора залога имущественных прав № 8644.02-19/145-13 от «09» августа 2019г.

1.5. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора и подписания сторонами акта приема-передачи Квартир.

Исполнение Участником долевого строительства обязательства по уплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора подтверждается выданной Застройщиком справкой (далее – справка о полной оплате).

## **2. Цена Договора, порядок и сроки ее уплаты.**

2.1. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и включает расходы Застройщика, связанные с организацией строительства и привлечением средств инвесторов (участников долевого строительства), в т.ч. проценты за пользование привлеченными заемными и кредитными средствами для финансирования затрат на строительство и другие расходы.

Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.2. Цена Договора на момент заключения Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек из расчета стоимости 1 кв. м. общей проектной площади в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.3. Цена Договора может быть изменена после заключения Договора по соглашению сторон.

Основаниями для изменения цены Договора являются:

- изменение общей проектной площади Квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета. В случае расхождения между фактической площадью и общей проектной площадью по результатам технической инвентаризации и технического учета цена Договора подлежит корректировке пропорционально изменению общей площади и стороны обязуются произвести приведение платежей в соответствие окончательной площади Квартиры (произвести полный расчет по Договору) с учетом положений п. 2.7. настоящего Договора;

- любые обстоятельства, которые влекут увеличение стоимости 1 кв. м., указанные в пункте 2.2. настоящего Договора, и увеличение затрат на строительство в соответствии с проектом общего имущества в Объекте, учитывая инфляцию, изменение налогообложения в сторону увеличения, удорожание строительных материалов, внесение изменений в проектную документацию, увеличение тарифов на подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения (как следствие, изменение платы за подключение объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения), повышение платы за земельный участок, иные обстоятельства, влияющие на себестоимость строительства.

Указанные в настоящем пункте основания для изменения цены Договора считаются существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении Договора.

2.4. Стороны достигли соглашения, что стоимость оплаченных квадратных метров может быть изменена путем заключения соглашения сторонами.

2.5. Стороны устанавливают следующий срок оплаты стоимости Объекта долевого строительства: не позднее «01» мая 2021 года, в порядке согласно п. 2.6.8. настоящего договора.

2.6. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу-счета, открываемого в ПАО Сбербанк (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

2.6.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; номер телефон:(3452)592-447., эл.почта escrow\_sberbank@sberbank.ru

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** ООО Специализированный застройщик «Кларус»

2.6.2. **Депонируемая сумма:** (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп.

2.6.3. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.2.6.8. настоящего договора.

2.6.4. **Срок условного депонирования денежных средств:** 23.10.2021г.

2.6.5. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

2.6.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком документов, предусмотренных п. 2.6.5. Договора, на счет указанный в реквизитах Застройщика.

Реквизиты для погашения задолженности бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №8644.02-19/145 от 09 августа 2019 года.

2.6.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.6.8. **Цену договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** Участник долевого строительства выплачивает за счет:

- собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Краснодарскому краю;

- кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек - не позднее 5ти (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Краснодарскому краю.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ 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.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 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 Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании п.1 ст. 77 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.

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

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

«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».

2.6.9. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться платежными поручениями с отметкой банка об их исполнении, выдаваемыми Участнику долевого строительства банком при перечислении денежных средств на специальный эскроу-счет, либо любыми другими, не запрещенными Законодательством РФ документами.

Исполнение Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с ценой Договора подтверждается выданной Застройщиком справкой.

2.7. Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства и фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, определяется после выполнения инвентаризационных работ, исходя из фактической общей площади Квартиры согласно учетно техническим документам, изготовленным специализированной организацией.

В случае если фактическая общая площадь Квартиры уменьшилась по отношению к общей проектной площади, Застройщик обязан произвести Участнику долевого строительства возврат денежных средств пропорционально уменьшению.

В случае расхождения между фактической площадью и общей проектной площадью Квартиры по результатам технической инвентаризации и технического учета на величину более 0,5 кв. м ИЛИ если пропорциональное увеличение площади квартиры составило более 1%, Участник долевого строительства обязан произвести доплату пропорционально увеличению.

Изменение площади передаваемой Квартиры по сравнению с площадью, указанной в п.1.1 Договора, оформляется Сторонами путем подписания Акта сверки взаиморасчетов, который является основанием для доплаты/возврата.

2.8. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором.

### **3. Передача Квартиры Участнику долевого строительства.**

3.1. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию не позднее «23» мая 2021 года. Квартира передается в срок до «23» октября 2021 года, за исключением случая указанного в пункте 3.2. Договора.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по Договору в случае ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

В случае если строительство 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 срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

3.2. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи квартиры после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства всех условий Договора. В случае если квартира не передана Участнику долевого строительства в указанный в пункте 3.1. срок по причине невыполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства квартиру в пятидневный срок с даты полной оплаты цены договора.

Отказ Застройщика от передачи квартиры Участнику долевого строительства, в связи с невыполнением обязательств по оплате цены договора со стороны последнего, не расценивается как просрочка исполнения обязательства по передаче Застройщиком квартиры.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим договором документов.

3.4. Участник долевого строительства несет расходы на содержание Квартиры со дня подписания им акта приема-передачи Квартиры.

3.5. Застройщик после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выполнения Участником долевого строительства всех условий Договора обязан обеспечить Участника долевого строительства необходимыми документами для регистрации права собственности Участника долевого строительства (акт приема-передачи, справка о полной оплате).

3.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства после исполнения сторонами всех договорных обязательств, в том числе после уплаты Участником долевого строительства цены Договора, с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Право собственности на Квартиру оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

4.1. Права Участника долевого строительства:

4.1.1. Требовать исполнения Застройщиком обязательств, взятых по настоящему Договору.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. В сроки, предусмотренные разделом 2. Договора, внести сумму первоначального взноса и осуществлять следующие платежи, а также строго придерживаться установленного графика оплаты долевого участия в строительстве;

4.2.2. Не производить несогласованных с Застройщиком и проектной организацией работ по перепланировке Квартиры до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

4.2.3. В течение 5 (пяти) рабочих) дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать акт приема-передачи.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим пунктом срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.4. Участник долевого строительства устанавливает сантехнические приборы (унитаз, ванна, раковина, смеситель) в Квартире, а также произвести отделочные работы, не указанные в пункте 5.2.3. Договора, самостоятельно и за свой счет. Работы могут производиться только после подписания акта приема-передачи квартиры между Застройщиком и Участником долевого строительства.

4.2.5. Самостоятельно за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.6. Участник долевого строительства предупрежден и дает свое согласие на последующие (до и после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) раздел, межевания (уменьшение/увеличение) и иное изменение границ Земельного участка.

Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что границы и размер земельного участка, которые будут установлены под законченным строительством Многоквартирным жилым домом определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

Участник долевого строительства настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для формирования/разделения/присоединения Земельного участка таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного жилого дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности на все земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение правового режима Земельного участка и/или вновь образованных земельных участков (вида разрешенного использования).

4.2.7. До приема Квартиры от Застройщика по акту приема-передачи Дольщик обязан совместно с другими Дольщиками определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (Квартирой), так и общей долевой собственностью, расположенной в Объекте, с целью обеспечения жизнедеятельности Многоквартирного жилого дома.

4.2.8. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

## **5. Права и обязанности Застройщика.**

5.1. Застройщик вправе

5.1.1. Требовать от Участника долевого строительства своевременного исполнения обязательств по настоящему договору.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, исходя из фактической общей площади Квартиры согласно учетно-технического документа, передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту

приема-передачи, а также предоставить документы, необходимые для оформления права собственности Участника долевого строительства на Квартиру (справка о полной оплате долевого участия в строительстве, акт приема-передачи);

5.2.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем техническом состоянии:

- установка пластиковых оконных блоков без установки откосов и подоконных досок;
- чистая отделка лестничных клеток, мест общего пользования;
- монтаж лифтов;
- отделка фасада дома;
- монтаж стояков системы канализации;
- монтаж стояков системы водоснабжения из полипропиленовых труб;
- монтаж системы газоснабжения;
- установка отопительных приборов, кроме установки полотенцесушителя;
- установкой вводного щита систем электроснабжения;
- установка счётчиков воды, электроэнергии, в предусмотренном проектом месте;
- устройство магистральных стояков вентиляции;
- установка вводного щита систем IP-телевидения, интернета, телефонии;
- устройство ввода радиодифференциации;
- устройство системы домофонизации;
- установка входной металлической двери.

5.2.3. Осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

## **6. Срок действия Договора.**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Регистрация настоящего Договора осуществляется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.

6.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Платеж, произведенный в меньшем размере, чем предусмотрено договором, считается просроченным и на сумму задолженности также начисляется неустойка в установленном настоящим пунктом размере.

7.3. В случае расторжения договора по инициативе любой из сторон внесенная Участником долевого строительства сумма взноса, оплаченная Участником долевого строительства за счет собственных средств подлежит возврату в соответствии с действующим законодательством.

Расторжение настоящего договора оформляется соглашением о расторжении договора.

## **8. Гарантийные обязательства Застройщика.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования, Застройщик устраняет недостатки в разумный срок.

8.3. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи по акту приема-передачи Квартиры Участнику долевого

строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта о передаче одной из квартир.

8.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры и технологического и инженерного оборудования только, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

### **9. Уступка прав требований по Договору.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полного расчета с его стороны и получения от Застройщика справки о полной оплате.

В иных случаях уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.2. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

9.3. Участник долевого строительства, уступивший свое право требования по договору, обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке не позднее 14 календарных дней с момента перехода указанного права и представить Застройщику подлинный экземпляр договора уступки права требования с отметкой о регистрации и, в случае, если правопреемником является физическое лицо, копию документа, удостоверяющего личность гражданина, получившего право требования.

В случае невыполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, лицо, получившее право требования несет риск исполнения обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства

9.4. Застройщик не исполняет обязательство лицу получившему право требования по настоящему договору до представления ему документальных доказательств перехода права требования к этому лицу.

### **10. Особые условия (если применимо).**

10.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и (или) организацию обработки своих персональных данных, на раскрытие и распространение персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им при заключении настоящего Договора, всеми способами, предусмотренными Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам в целях исполнения настоящего Договора и в случаях, установленных законодательством РФ.

10.2. Настоящее согласие на обработку персональных данных дано без ограничения срока действия. Участник долевого строительства вправе отозвать свое согласие не ранее прекращения действия настоящего Договора путем направления письменного уведомления Заказчика, согласие будет считаться отозванным с момента получения Заказчиком уведомления об отзыве согласия.

10.3 Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что права (в целях обеспечения защиты персональных данных), а также ответственность за предоставления ложных сведений о себе, ему разъяснены и известны.

### **11. Расторжение договора.**

11.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

11.1.2. По соглашению сторон.

11.1.3. В одностороннем порядке по инициативе Участника долевого строительства в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок на два месяца;



- в случае невыполнения одного из требований ч.2 ст.7 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"(далее - ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года);

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 3 ст. 15.1 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года;

- в иных установленных ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года случаях.

11.1.4. В одностороннем порядке по инициативе Застройщика в случаях:

- если Участником долевого строительства просрочено внесение платежа в течение более чем 2 месяца, если по условиям настоящего договора его цена уплачивается путем единовременного внесения платежа;

- в случае если Участник долевого строительства систематически нарушает установленный договором срок внесения платежей, если уплата цены должна производиться в рассрочку (п.5 ст.5 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года).

11.1.5. В судебном порядке по требованию Сторон.

## 12. Прочие условия.

12.1. Договор, изменения и дополнения к нему, а также уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.2. Договор может быть изменен или дополнен по взаимному согласию банка (ПАО «Сбербанк») и сторон, которое оформляется в письменной форме.

12.3. Стороны договорились о том, что Застройщик направляет уведомления и иные связанные с настоящим Договором документы по указанному Участником долевого строительства адресу. В случае изменения адреса и других реквизитов Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Застройщика в письменной форме в 5-тидневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения данного пункта документы, направленные по известным Застройщику реквизитам, считаются направленными надлежащим образом.

12.4. Участник долевого строительства ознакомлен с генеральным планом застройки.

12.5. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения к договору:

приложение № 1 – поэтажный план, отображающий в графической форме местоположение квартиры на этаже строящегося многоквартирного дома, расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас).

## 13. Адреса и реквизиты сторон

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Кларус»** Адрес: 630001, Россия, г. Новосибирск, ул. Жуковского, д. 102, оф. 806. тел. 8-903-992-16-15, 8 (383) 363-8-363, ОГРН 1035402450665, ИНН/КПП 5406183925/540201001, р/с 40702810102000026287, открытый в ПАО «Сбербанк», Наименование дополнительного офиса: Алтайское отделение №8644/0794, Адрес размещения офиса: г. Барнаул, пр-т Комсомольский, 106а, к/с 3010181020000000604 БИК 040173604

**Участник долевого  
строительства**

**Застройщик  
Директор СЗ Кларус**

\_\_\_\_\_  
ФИО

\_\_\_\_\_  
м. п.

\_\_\_\_\_  
Сарайкин О.В.

**Приложение №1**  
к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года  
Этаж \_\_\_\_\_

**Участник долевого  
строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
м.п. ФИО

**Застройщик:  
ООО СЗ «Кларус»  
Директор**

\_\_\_\_\_/Сарайкин О.В.