

ДОГОВОР № Н7-____
участия в долевом строительстве

г. Иваново

" " _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Корпорация ВАВИЛОН», в лице Генерального директора Общества Шибаева Сергея Александровича, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Объект** – строящийся Застройщиком 14-этажный многоквартирный дом по адресу: Ивановская область, г. Иваново, ул. Наумова (строительный адрес), и имеющий следующие характеристики:

- вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства - многоквартирный жилой дом;
- назначение объекта – жилое;
- минимальное количество этажей в объекте – 14;
- максимальное количество этажей в объекте – 14;
- общая площадь объекта - 7 196,3 м² кв.м;
- материал наружных стен и каркаса - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки);
- материал перекрытий – монолитные железобетонные;
- класс энергоэффективности – А+;
- класс сейсмостойкости – не указывается (сейсмичность не учитывают при расчете и проектировании здания, если расчетная сейсмическая интенсивность не превышает 6 баллов).

1.1.2. **Земельный участок** - земельный участок площадью 2814 кв.м с кадастровым номером 37:24:010123:1048, расположенном по адресу Ивановская область, г. Иваново, на котором Застройщик осуществляет строительство Объекта и в отношении которого, между Застройщиком и Администрацией города Иванова заключен Договор аренды земельного участка № С-3/01-2041 от 10.09.2019, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ивановской области, запись регистрации № 37:24:010123:1048-37/073/2019-2 от 13.09.2019 года.

1.1.3. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями и/или балконами, указанное в п. 2.2. Договора и Приложении № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта. В Приложении № 1 к настоящему договору указываются для каждого Объекта долевого строительства его местоположение на плане этажа Объекта, а так же:

- номер Объекта долевого строительства (проектный);
- количество комнат в Объекте долевого строительства;
- проектные площади Объекта долевого строительства, а именно:

жилая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.;
общая площадь Объекта долевого строительства без балкона, кв.м;
общая площадь Объекта долевого строительства с балконом, кв.м.

По соглашению сторон площади Объекта долевого строительства указаны без применения каких-либо коэффициентов.

1.1.4. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.5. **Площадь Объекта долевого строительства** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) без применения понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством. На момент подписания настоящего договора общая площадь Объекта в целом, Объектов долевого строительства определяется на основании проектных данных. После завершения строительства Объекта фактическая площадь Объекта в целом, Объектов долевого строительства может быть уточнена в соответствии с технической документацией (техническими планом, кадастровым паспортом), изготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1.2. Строительство Объекта ведется Застройщиком на основании **Разрешения на строительство № 37-RU37302000-0100-2019 выданного Администрацией города Иванова 22.11.2019 г.**

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.4. Банк – _____ (место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, К/счет _____ в _____, БИК _____, (лицензии Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ года), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в указанный в настоящем Договоре срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору построить (создать) Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

| | | |
|----|-------------------------------------------|-----------------|
| 1. | Проектный номер (на время строительства) | |
| 2. | Количество комнат | |
| 3. | Площадь комнат | |
| 4. | Этаж | |
| 5. | Назначение Объекта долевого строительства | Жилое помещение |

2.3. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства с выполнением следующих внутриквартирных работ:

2.4. Стоимость работ, не указанных в п. 2.3. настоящего договора, на момент заключения настоящего Договора не входит в цену Договора. Указанные работы выполняются за отдельную плату за счет Участника долевого строительства Застройщиком на согласованных Сторонами условиях, либо с согласия Застройщика выполняются Участником долевого строительства самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — 12 месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.6. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.7. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214.

2.8. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

2.9. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты.

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) руб., НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в полном объеме в течение ____ (____) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств;

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства по Кредитному договору № _____ от _____ 20__ г., заключенному в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком (далее – Кредитный договор), в лице _____

Договор № Н7-_____ участия в долевом строительстве от «___»_____ 2020 г.
отделения _____ ПАО Сбербанк, местонахождение: _____, ИНН
7707083893, почтовый адрес: _____, Реквизиты: Счет
_____ в ПАО Сбербанк, к/с 3010181040000000225 ГУ Банка России по
ЦФО, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по
законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских
операций от 08.08.2012 г. № 1481), именуемым в дальнейшем Банк.

Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены ДДУ на счет эскроу,
открытый в Банке, на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование:
ПАО Сбербанк) (Банк).

Место нахождения и адрес:

Адрес электронной почты:

Номер телефона:

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее _____.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее ... (....) дней с даты государственной
регистрации настоящего Договора.)

Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право
залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства возникает/не возникает.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге
недвижимости)» Жилое помещение (Квартира) в силу закона находится в залоге 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, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем –
Банк.

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке
(залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по
настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в
Едином государственном реестре прав, где залогодателем будет Участник долевого строительства,
залогодержателем – Банк. Залог права требования действует до момента передачи Участнику долевого
строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), право получения которого было оплачено за счет
кредита.

Последующий залог объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение,
перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента
зачисления денежных средств в полном размере на расчетный счет Застройщика.

3.4. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не
облагается».

3.5. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению
Сторон.

3.6. Каких-либо дополнительных расчетов, не предусмотренных настоящим договором, либо
дополнительными соглашениями к настоящему договору между Сторонами не производится. Стороны
пришли к соглашению о том, что отличие проектной площади Объектов долевого строительства не более
чем на ___% (___ процентов) как в большую, так и в меньшую сторону от фактической площади, установленной
после окончания строительства Дома, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию и уточнения
площадей Объектов долевого строительства в соответствии с технической документацией (техническими
планом, кадастровым паспортом), изготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ, не
является основанием для каких-либо дополнительных расчетов между Сторонами. По соглашению сторон
такое отличие площадей не является основанием для предъявления сторонами друг другу требований о
выплате каких либо сумм, компенсаций, расходов и т.п.

3.7. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на
возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также
денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении
строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать)
календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта
долевого строительства.

4.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении
строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого

строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.3. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.5. Оплачивать коммунальные и иные обязательные платежи, нести все иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта.

5.1.6. Самостоятельно и за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, нести все расходы на оформление прав на Объект долевого строительства. В оплату расходов, в том числе, включаются: оплата услуг по технической инвентаризации, изготовлению технических планов, кадастровых паспортов, оплата расходов по регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему, оплата расходов по непосредственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.7. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.8. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.9. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

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

5.1.11. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем расторжении Договора.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению

цены Договора согласно п.3.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц в срок не позднее IV (Четвертого) квартала 2021 года построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора. При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую информацию о правилах и об условиях его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте _____.

5.3.4. В случаях, указанных в п.5.3.3. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 3.1. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора 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 одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.4.3. Застройщик имеет право размещать на Объекте и/или иных конструктивных элементах, относящихся к Объекту, рекламу и любые иные информационные материалы. Согласие Участника долевого строительства на это не требуется. Застройщик самостоятельно получает необходимые для этого согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы и иных информационных материалов, являются собственностью Застройщика.

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. По соглашению сторон отличие проектной площади Объекта долевого строительства от фактической площади, установленной после окончания строительства Объекта, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию и уточнения площади Объекта долевого строительства в соответствии с технической документацией (техническими планом, кадастровым паспортом), изготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ, в пределах, установленных в п. 3.6. настоящего договора, не является отступлением от условий договора и/или указанных в п. 6.1 настоящего договора требований, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иным недостатком, который делает его непригодным для предусмотренного договором использования. Такое отличие площади не может служить причиной для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания акта приемки-передачи в порядке, предусмотренном пунктом 4.2. настоящего договора.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого

строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки. Участник долевого строительства вправе самостоятельно и либо с привлечением третьих лиц за свой счет устранить указанные недостатки с последующим возмещением Застройщиком понесенных Участником долевого строительства расходов только при условии предварительного письменного согласования Застройщиком размера таких расходов.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на иное оборудование (сантехническое, электрическое), установленное в Объектах долевого строительства и порядок его исчисления устанавливаются предприятием изготовителем этого оборудования. В случае, если предприятием-изготовителем гарантийный срок не установлен, он составляет 1 (Один) год с момента первого использования или с момента подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства, в зависимости от того, какое событие наступит раньше.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объектов долевого строительства, технологического, инженерного и/или иного оборудования при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объектов долевого строительства или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Указанное выше правило распространяется и на технологическое, инженерное и иное оборудование Объекта долевого строительства.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть в любое время изменен, дополнен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон либо по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п.6.3. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.3. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства, оплаченных Застройщику по Договору за счет кредитных и собственных денежных средств в общем размере ____ (____) рублей, НДС не облагается, осуществляется Застройщиком в безналичном порядке в сроки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на текущий счет Участника долевого строительства № _____, открытый в Банке, со следующим назначением платежа: «Оплата за ФИО _____ по Кредитному договору № _____ от _____ г. в счет погашения задолженности по кредиту».

8.5. В случае, если сумма перечисленная Застройщиком при расторжении Договора на расчетный счет Участника долевого строительства, открытый в Банке превысит сумму оставшейся задолженности Участника долевого строительства по Кредитному договору, Банк осуществляет возврат Участнику долевого строительства суммы, превышающей задолженность по Кредитному договору.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае если в процессе строительства Объекта выявилась необходимость в продлении срока строительства Объекта в том числе, но не ограничиваясь этим, в связи необходимостью проведения дополнительных работ, получения дополнительных согласований и/или разрешений государственных и иных организаций и/или учреждений, в том числе связанных с необходимостью внесения изменений в проектную документацию, проведение и/или получение которых на момент заключения настоящего договора не требовалось для надлежащего завершения строительства Объекта и не предполагалось, но не проведение и/или неполучение которых препятствует завершению строительства Объекта, Застройщик имеет право в одностороннем порядке продлить срок строительства Объекта в общей сложности не более чем на 12 месяцев. Уведомление об увеличении срока завершения строительства Дома направляется Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручается Участнику долевого строительства лично под роспись.

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

9.4. Застройщик до момента завершения строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию несет все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей Объекта и входящих в его состав Объектов долевого строительства.

9.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими

обстоятельствами.

По соглашению стороны «Форс-мажор» означает:

- 1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или сам Дом, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- 2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;
- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- 4) необходимость проведения дополнительных работ, получения дополнительных согласований государственных и иных организаций и/или учреждений, в том числе, но не ограничиваясь этим, связанных с необходимостью внесения изменений в проектную документацию, проведение и/или получение которых на момент заключения настоящего договора не требовалось и не предполагалось для надлежащего завершения строительства Дома, но не проведение и/или неполучение которых препятствует завершению строительства Дома в срок;
- 5) чрезвычайные ситуации, аварии техногенного или природного характера;
- 6) инфляция более 20% в год;
- 7) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны и препятствующие исполнению обязательств по Договору.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 24-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.3. Стороны пришли к соглашению о том, что характеристики Земельного участка, указанного во втором в пункте 1.1.2 настоящего договора, могут быть изменены Застройщиком и/или собственником (либо из него могут быть образованы иные земельные участки путем раздела, выделения, объединения, перераспределения и т.п.) без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического места положения Дома. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на любые изменение Земельного участка, указанного во втором абзаце пункта 1.1.2 настоящего договора, в том числе, но не ограничиваясь этим, на образование земельных участков из Земельного участка, указанного во втором абзаце пункта 1.1.2 настоящего договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участкам), а так же на использование и распоряжение Земельным участком, указанным во втором абзаце пункта 1.1.2 настоящего договора, или любой его частью, а так же земельными участками, образованными при его разделе, объединении или перераспределении, Застройщиком и/или собственником по своему усмотрению с учетом их целевого назначением и разрешенного использования, в том числе, но не ограничиваясь этим, с правом строительства объектов недвижимости, сдачи в аренду и установления сервитута, на совершение Застройщиком и/или собственником, в том числе от имени Застройщика и/или собственника, необходимых действий для государственной регистрации прав Застройщика и/или собственника на вновь образованный(ые) земельный(ые) участок(ки), государственной регистрации изменений и прекращения залога прав. Застройщик и/или собственник имеет право, а Участник долевого строительства дает на это согласие, передать третьему лицу часть Земельного участка, указанного во втором абзаце пункта 1.1.2 настоящего договора, для строительства сетей электро-, тепло-, газо-, водоснабжения для обеспечения Объекта, третьих лиц соответствующими ресурсами.

11.4. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего договора, продвижения товаров и услуг, а так же государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение всего срока хранения Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, составляющего десять лет с момента их получения.

11.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе самостоятельно, по своему усмотрению вносить в проектную документацию любые корректировки и изменения, касающиеся Объекта, включая

Договор № Н7-____ участия в долевом строительстве от «___»_____2020 г.

места общего пользования, но не затрагивающие планировки Объекта долевого строительства. Уведомление или получение согласия от Участника долевого строительства на осуществление вышеуказанных действий не требуется.

11.6. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

11.7. Договор составлен в трех идентичных экземплярах на 9 (Девяти) страницах каждый, из которых: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

13.1. Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик
«Корпорация ВАВИЛОН»**
153025, г. Иваново, ул. Тимирязева,
дом 1, строение 2, офис 226.
тел./факс 8(4932)346300
www.vavilon.ivanovo.su
ИНН 3702742961, КПП 370201001,
ОГРН 1143702026269
р/с 40702810517000013016 в Ивановском
отделении N 8639 ПАО СБЕРБАНК
к/с 3010181000000000608, БИК 042406608

13.2. Участник долевого строительства

_____, пол _____, _____ г.р.,
место рождения: _____,
паспорт гражданина _____, выдан
_____, _____ г.,
код подразделения _____,
зарегистрирован по адресу гор.
_____,
тел.: _____, e-mail: _____.
адрес для направления уведомлений и
корреспонденции по договору:

Генеральный директор

_____/С.А. Шибаяв/

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
от _____ 201__ года № _____

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

Наименование Объекта: _____ по адресу: _____.

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

[отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас)]

Застройщик:

_____/_____/

Участник долевого строительства:

_____/_____/