

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № КБстр2-0-Ж

г. Ярославль

«__» _____ 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Светлояр», в именуемое далее **«Застройщик»**, в лице директора Шлапака Дмитрия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый далее **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе далее именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Светлояр», имеющее на праве субаренды земельный участок общей площадью 7 514 кв.м. с кадастровым номером 76:17:107101:9697, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке объекта недвижимости в виде многоквартирного жилого дома (стр. 2) со встроенными нежилыми помещениями и инженерными коммуникациями по адресу: Ярославская область, Ярославский р-он, Пестрецовский с/о, п. Красный Бор (далее - объект недвижимости).

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства указанной в настоящем договоре недвижимости, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых, у Участника долевого строительства возникнет право собственности на часть недвижимости, подтверждают следующие документы:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости.
- Договор субаренды земельного участка.
- Проектная декларация, опубликованная и размещенная в соответствии с требованиями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами в редакции, актуальной на момент подписания договора.

1.3. **Объект долевого строительства – жилое (или нежилое) помещение (квартира) с бюджетной внутренней отделкой/без бюджетной внутренней отделки, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.** Подписанием настоящего договора Стороны согласовали, что Участник долевого строительства не осуществляет вложения денежных средств в строительство иных жилых и нежилых помещений, не являющихся Объектом долевого строительства по настоящему договору и не возражает против присоединения к строительству Объекта недвижимости в отношении иных Объектов долевого строительства третьих лиц. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.5 настоящего договора, по усмотрению Застройщика.

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

1.4. Участник долевого строительства - лицо, осуществляющее вложение собственных и (или) заемных денежных средств в строительство Объекта долевого строительства с целью получения права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Предварительное (проектное) описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

- Ярославская область, Ярославский район, Пестрецовский сельский округ, пос. Красный Бор стр. 2, этаж: __ строительный № квартиры – __; проектная (предварительная) площадь Объекта долевого строительства – __ кв.м., количество жилых комнат – __, проектная (предварительная) площадь балкона – __ кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,3.

План Объекта долевого строительства с указанием его назначения и сведений о расположении по отношению друг к другу его частей, его общей площади, количестве и площади

комнат, помещений вспомогательного использования, балкона (лоджии) приводится в Приложении N 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже с указанием сведений о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости, об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства приводится в Приложении N 2 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Приложение № 1 и № 2 являются схематическим отображением планировки Объекта долевого строительства.

1.6. Стороны согласовали, что характеристики Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости определены в соответствии с проектной документацией и могут уточняться по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости.

1.7. Стороны договорились под существенным изменением Объекта долевого строительства считать отклонение площади Объекта долевого строительства по итогам технической инвентаризации объекта недвижимости более чем на **5%** от проектной площади, указанной в п. 1.5. настоящего договора. Стороны согласовали, что под существенным изменением проектной документации понимается – изменение проектной документации в отношении Объекта долевого строительства, изменяющее более чем на **5%** общую площадь Объекта долевого строительства.

1.8. Стороны согласовали, что под обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства понимается консервация объекта недвижимости или приостановление строительства на срок свыше 8 месяцев.

Участник долевого строительства при подписании настоящего договора ознакомлен с оригиналом проектной декларации. Оригинал проектной декларации со всеми изменениями к ней хранится по месту нахождения Застройщика.

1.9. Застройщик при заключении настоящего договора представил Участнику долевого строительства для ознакомления: учредительные документы застройщика; свидетельство о государственной регистрации застройщика; свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторские заключения за период осуществления деятельности застройщиком, но не более чем за три года осуществления застройщиком предпринимательской деятельности или при осуществлении застройщиком такой деятельности менее чем три года за фактический период предпринимательской деятельности либо при применении застройщиком упрощенной системы налогообложения книги учета доходов и расходов застройщика за указанный в настоящем пункте период.

1.10. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 31.12.2004 (далее – Закон об участии в долевом строительстве), Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее Закон о публично-правовой компании).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, отвечающий требованиям настоящего договора в установленном настоящим договором порядке.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **четвертый квартал 2021 года.**

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 8 (восьми) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Стороны договорились, что Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по настоящему договору и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а последний обязан принять такой Объект в течение одного месяца с момента уведомления о готовности в установленном настоящим договором порядке. В случае продления срока строительства стороны подписывают дополнительное соглашение об изменении сроков окончания строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора включает в себя:

3.1.1. Денежные средства, расходуемые Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства в целях, предусмотренных действующим законодательством, понесенные им до и после заключения настоящего Договора без НДС.

3.1.2. Разница между суммой денежных средств, оплаченной Участником долевого строительства по настоящему договору, и суммой фактических затрат Застройщика на строительство объекта недвижимости (пропорционально доле, передаваемой Участнику долевого строительства) и определенной после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, является экономией Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

Экономия застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.2. Цена Договора составляет _____,00 (_____) рублей без НДС.

Цена договора, указанная в настоящем пункте, действительна при условии соблюдения Участником долевого строительства срока оплаты, согласованного сторонами в п. 3.5.

3.3. Стороны установили, что в случае просрочки Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 3.5. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок два календарных дня и более, к отношениям сторон по оплате цены договора применяются правила о возмездной рассрочке оплаты.

На весь остаток неоплаченной (не полностью оплаченной) Участником долевого строительства суммы начисляются проценты в размере 35% (тридцать пять) процентов годовых. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем оплаты, согласованным сторонами в п. 3.5. договора, и до дня фактического исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора с учетом начисленных процентов.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате цены договора в этом случае считается исполненной с момента поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств в полном объеме с учетом начисленных процентов.

В указанном случае Участник долевого строительства обязан обратиться к Застройщику за получением отдельного счета-уведомления на оплату процентов.

При поступлении на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты по настоящему договору, денежные средства засчитываются в следующей очередности:

- в первую очередь – в счет погашения процентов, указанных в настоящем пункте;
- во вторую очередь – в счет погашения суммы основного долга, указанной в п. 3.2. договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены договора, согласованного сторонами в п. 3.5. (неоплата или неполная оплата цены договора), на срок два месяца и более, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.4. Стороны договорились, что при отклонении площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации от площади, предусмотренной п.1.5. настоящего Договора, производится перерасчет цены Договора. При этом цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства будет составлять _____,00 (_____) рублей без НДС.

3.5. Финансирование участия в долевом строительстве указанного в п.1.5 настоящего договора Объекта долевого строительства, осуществляется Участниками строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика **не позднее 3 (трех) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора.

Цена договора с учетом всех изменений должна быть внесена Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме до момента передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности по оплате признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с проектной площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.4. Договора в течение 5 (пяти) дней с момента получения в порядке, установленном п. 12.5. настоящего договора, соответствующего уведомления от Застройщика (если уведомлением

Застройщика не будет установлен иной срок), но в любом случае до передачи Объекта долевого строительства.

В случае немотивированного отказа от уплаты указанной разницы Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 1.5. настоящего Договора. Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.4 Договора в течение 5 (пяти) дней с момента подписания сторонами передаточного Акта.

3.8. Стороны договорились, если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение общей площади Объекта долевого строительства, от площади предусмотренной п. 1.5. настоящего Договора в пределах 1 (одного) квадратного метра включительно, перерасчет цены Договора в порядке установленном п. 3.7., не производится.

3.9. Изменение общей площади общего имущества объекта недвижимости для расчетов не принимается.

3.10. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участника долевого строительства, необходимые для оформления его права собственности на Объект долевого строительства (в том числе работы по подготовке кадастрового паспорта, технического плана и проч.), комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего договора в цену договора не включаются и оплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Обязанности Застройщика.

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором. Такая передача может состояться и ранее указанного срока.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.1.5. Зарегистрировать право собственности на Объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога.

4.2. Обязанности Участника долевого строительства.

4.2.1. Зарегистрировать настоящий Договор за свой счет и в установленном законом порядке в срок не более 10 дней с момента его подписания.

4.2.2. Своевременно и в полном объеме внести платежи по настоящему Договору.

4.2.3. В случаях, предусмотренных настоящим договором, подписать дополнительные соглашения к настоящему договору.

4.2.4. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному Акту в течение трех рабочих дней с момента получения Уведомления Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства при его приемке немедленно заявить об этом Застройщику в письменной форме. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления соответствующего Акта о выявленных недостатках, подписанного Сторонами.

Стороны согласовали, что в случае обнаружения ненадлежащего качества Объекта долевого строительства при его приемке либо в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в первую очередь потребовать безвозмездного устранения недостатков, а Застройщик обязуется устранить такие недостатки в срок, согласованный Застройщиком с участником долевого строительства в момент подписания Акта о выявлении таких недостатков. Только в случае отказа Застройщика от удовлетворения указанного требования Участник долевого строительства вправе заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2 и 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Стороны согласовали, что срок на устранение недостатков согласовывается сторонами с учетом объема и сложности выявленных недостатков, а также сезонности их устранения, но не более 6 (шести) месяцев с момента подписания Акта о выявлении таких недостатков.

4.2.6. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика в порядке, предусмотренном настоящим договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.

4.2.7. В течение 30 (тридцати) дней с момента приемки Объекта долевого строительства зарегистрировать право собственности на такой Объект.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе денежных средств, подлежащих оплате в соответствии с п. 3.2, 3.3. и 3.7. настоящего договора, подписания передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. В день подписания передаточного Акта Участник долевого строительства обязан заключить договор управления многоквартирным домом с Управляющей компанией.

4.6. С момента принятия Объекта долевого строительства по передаточному Акту Участник долевого строительства получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем осуществляет за свой счет содержание, ремонт, эксплуатацию, техническое обслуживание Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несет бремя коммунальных платежей.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, а также риск причинения ущерба имуществу других Участников долевого строительства (собственников), третьих лиц независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства

4.7. Участник долевого строительства обязуется не распоряжаться Объектом долевого строительства, в том числе, не проводить перепланировку, переоборудование, реконструкцию, до регистрации его права собственности на Объект долевого строительства, в противном случае Участник долевого строительства несет ответственность за такие действия и их последствия, в виде штрафа в размере 10% от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.2., а также компенсирует убытки Застройщика (в том числе затраты Застройщика на приведение Объекта долевого строительства в соответствующее проектной документации состояние в соответствии с его Расчетом затрат) или третьих лиц, связанные с самовольным изменением Объекта долевого строительства и (или) общего имущества.

4.8. Участник долевого строительства компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, несением коммунальных платежей в случае, когда Участник долевого строительства не исполнял обязанность по несению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при просрочке или уклонении Участника долевого строительства от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником долевого строительства на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения в порядке, установленном п. 12.5. настоящего договора, указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

Несение таких расходов в случае неисполнения или нарушения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему договору или действующему законодательству является правом, а не обязанностью Застройщика.

4.9. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены настоящего договора, указанной в пункте 3.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения настоящего договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору ответственность определяется действующим законодательством РФ и положениями настоящего договора.

Стороны согласовали, что штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, предусмотренные действующим законодательством, применяются Сторонами с момента определенного в законе.

Договорные штрафы, неустойки и прочие меры ответственности, применяются только с момента предъявления соответствующей Стороной письменного требования другой Стороне. Такая дата считается исходной при определении финансовых санкций.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. Стороны согласовали, что Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию будет являться достаточным подтверждением отсутствия существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства его соответствия требованиям технических регламентов, проектной документации, действующего законодательства и настоящего Договора.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта между Сторонами, за исключением технологического, инженерного оборудования, материалов, оборудования, использованных в таком Объекте. Гарантийный срок на технологическое, инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства в Объекте.

Срок гарантии на оборудование, использованное в Объекте долевого строительства, определяется гарантией производителей (продавцов).

Срок гарантии на отделочные работы и материалы Объекта долевого строительства составляет 12 месяцев с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости при условии исполнения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены настоящего договора в полном объеме с учетом положений пунктов 3.3., 3.7. договора.

7.3. Застройщик в установленном законодательством порядке обязан направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства объекта недвижимости 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.

Указанное Уведомление направляется в порядке, установленном п. 12.5. настоящего договора, и должно содержать дату, место и время приемки Объекта долевого строительства. С момента направления такого Уведомления Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства, получивший Уведомление Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение трех рабочих дней со дня получения указанного Уведомления в установленное в Уведомлении время.

7.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия такого Объекта, за исключением случая, предусмотренного п. 4.2.5. настоящего договора, Застройщик по истечении двадцати календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае составления Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке риск случайной гибели Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанный односторонний передаточный Акт Застройщика или иной документ о передаче Объекта долевого строительства с момента его подписания Застройщиком приобретает силу двустороннего передаточного Акта с переходом на Участника долевого строительства всех правовых последствий, предусмотренных настоящим Договором и действующим

законодательством, для Участников долевого строительства, принявших Объект долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим Договором 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 в настоящем договоре почтовому адресу.

7.6. При наличии у Участника долевого строительства непогашенной задолженности по оплате цены настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с ч. 3 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 31.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после полной оплаты им Застройщику цены договора и только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились о запрете совершения уступки прав требований по неустойке и/или всем иным штрафным санкциям, связанным с исполнением договора участия в долевом строительстве иному лицу без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.2. В случае совершения уступки прав требований по договору или прав требований по неустойке и/или иным штрафным санкциям, связанным с исполнением договора участия в долевом строительстве Участник долевого строительства (Цедент) обязуется сообщить Цессионарию о запрете на совершение уступки, предусмотренном п. 8.1. настоящего договора, без предварительного письменного согласия Застройщика.

8.3. В случае совершения уступки Участник долевого строительства обязуется в течение 2 дней с даты государственной регистрации договора (соглашения) об уступке письменно известить Застройщика в порядке, установленном п. 12.5 настоящего договора, с приложением копии такого договора (соглашения) с отметкой о его государственной регистрации с приложением полных данных нового Участника долевого строительства (полные паспортные данные, адрес регистрации, адрес фактического проживания, почтовый адрес, контактный телефон, банковские реквизиты).

8.4. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, только по форме Застройщика и только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства 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. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора долевого участия в строительстве у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге право субаренды земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом.

9.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства в части площадей, указанных в п. 1.5. настоящего Договора, считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

9.3. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора дает согласие Застройщику на залог земельного участка общей площадью 7514 кв.м. с кадастровым номером 76:17:107101:9697, принадлежащий Застройщику на праве субаренды на основании: Договора субаренды земельного участка от 07.11.2018г., по его усмотрению без дополнительных согласований, а также на совершение по усмотрению Застройщика без дополнительных согласований будущих сделок по обременению указанного в настоящем пункте земельного участка, его частей, права собственности на него, внесение изменений в проектную документацию Объекта недвижимости и его части, не являющиеся частями Объекта долевого участия по настоящему договору.

9.4. С момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

9.5. В целях защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, застройщик, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве и Законом о публично-правовой компании осуществляет отчисления (взносы) в компенсационный фонд долевого строительства и в случае, если застройщик признан арбитражным судом банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство участник долевого строительства имеет право на выплату возмещения в размере, установленном ч. 2 ст. 13 Закона о публично-правовой компании.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору при выполнении его условий, несет ответственность, если надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям ведения строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, введение новых или изменение существующих строительных, санитарных, противопожарных и иных норм и правил, а также их действия или бездействие, в том числе государственных и (или) муниципальных органов власти и их должностных лиц, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

11. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. Застройщик в целях исполнения настоящего Договора осуществляет обработку персональных данных Участника долевого строительства. Обработка персональных данных Участника долевого строительства предполагает совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных". Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных граждан иным лицам определяются исключительно целями исполнения настоящего Договора и нормами действующего законодательства.

11.2. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных, указанных им в настоящем договоре, а именно: фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, e-mail, контактный телефон.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.3. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены по адресам, указанным в разделе 13 настоящего договора, заказным отправлением с уведомлением о вручении и описью вложения или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. С момента возврата Застройщику уведомления, извещения с отметкой о неполучении адресатом (в том числе об отказе от получения), уведомление, извещение считается полученным Участником долевого строительства.

12.6. Настоящий договор заключен в 4 (четыре) экземплярах: два для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию сделок с недвижимостью.

Приложение:

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства на 1 листе в 1 экз.
Приложение №2 - Местоположение Объекта долевого строительства на 1 листе в 1 экз.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Светлояр»
ИНН 7733298550, КПП 773601001, ОГРН № 1167746826059,

Юридический адрес: 117393, г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 12, корпус 1,
помещение 8, комната 1, офис 13

Р/сч 40702810977030019818 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк г. Калуга

БИК 042908612, К/сч 30101810100000000612

Тел.: (4852)28-88-00, 28-88-11

Участник долевого строительства:

Гражданка Российской Федерации _____

План объекта долевого строительства
ЖИЛОЕ / НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Схема объекта долевого строительства

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Местоположение объекта долевого строительства на ____ этаже

Схема расположения объекта долевого строительства на ____ этаже

Вид и назначение: Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и инженерными коммуникациями.

Этажность: 10 жилых этажей

Общая площадь: 16 244,10 м²

Материал наружных стен:

наружные несущие стены – наружная верста – кирпич керамический утолщенный; внутренняя верста – камень керамический пористый.

Материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные многопустотные.

Класс энергоэффективности: «С» - повышенный

Класс сейсмостойкости: нет

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____