

г. Абакан

_____ 202__ года.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик МЖФ», ОГРН 1201900001434, ИНН 1901144176, юридический адрес: 655004, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Советская, 209, офис 7, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Карпенко Вячеслава Михайловича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и участник долевого строительства:

ФИО, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____ года, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, тел. _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», совместно именуемые «**Стороны**», а отдельно «**Сторона**», заключили настоящий договор, далее именуемый «**Договор**» о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок построить объект: «**Многоквартирный дом по адресу: г. Абакан, ул. Некрасова, 33А**», общей площадью 18 305,3 кв.м., состоящий из пяти пятиэтажных блок-секций с магазинами непродовольственных товаров, расположенными на первом этаже блок-секции № 1, на земельном участке с кадастровым номером **19:01:020104:896** с категорией земель – земли населенных пунктов, расположенном по адресу: **Российская Федерация, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Некрасова, 33А**, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать **Участнику** объект долевого строительства: _____ **комнатную квартиру № _____ (_____)**, общей площадью _____ (_____) **кв.м.**, **площадь балкона _____ кв.м.** (в дальнейшем **Объект**), расположенной на _____ этаже, а также **общее имущество**, входящее в состав дома, на которое у **Участника** возникает доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади **Объекта**, и которое включает в себя:

- лестничные площадки, лестницы, лифты, подвал;
 - кровлю;
 - земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
 - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения, общие приборы учета электрической энергии, тепловой энергии и водоснабжения,
- а **Участник** обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять **Объект** долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- фундаменты – блок-секция №1 свайные с монолитным ростверком; блок-секции №2,3,4,5 столбчатые и ленточные из монолитного железобетона;
- стены подвала – из сборных бетонных блоков;
- колонны, диафрагмы жесткости, перекрытия – железобетонные сборные и сборно-монолитные;
- наружные стены – трехслойные кирпичные из облицовочного кирпича различных цветов и рядового кирпича с утеплением из легкого бетона;
- межквартирные стены, перегородки санузлов – из керамического камня и керамического кирпича;
- межкомнатные перегородки – из керамического камня;
- кровля – плоская совмещенная с перекрытием, водосток внутренний;
- окна – пластиковые с двухкамерными стеклопакетами;
- ограждение балконов, лоджий – кирпичное и металлическое решетчатое;
- лестница – из сборных железобетонных маршей и площадок;
- лифты пассажирские грузоподъемностью 1000 кг.;
- класс энергоэффективности – высокий (В);
- сейсмостойкость – расчетная сейсмичность объекта строительства 7 баллов.

Планировка **Объекта**, его расположение на поэтажном плане дома, ситуационный план, из которого наглядно видно расположение дома на земельном участке, приводятся в Приложении №1.

1.2. На момент подписания Договора **Участник** ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения). Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации 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 Российской Федерации», Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей». **Участник**, до подписания настоящего Договора ознакомлен с инструкцией по эксплуатации **Объекта** долевого строительства, размещенной на сайте spec.mgfabakan.ru.

1.3. **Застройщик** передает **Участнику** объект долевого строительства в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): сплошное выравнивание поверхности стен – штукатурка, (за исключением балконов, лоджий), в сан. узлах – штукатурка; отделка потолка – натяжной (сертификат на установку натяжных потолков), цементная стяжка полов (за исключением балконов и лоджий), разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна по проекту, остекление балконов (лоджий) по проекту, входные металлические двери по проекту. **Застройщик** согласно проектно-сметной документации не производит комплектацию квартир сантехническим оборудованием, межкомнатными дверьми, электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

1.4. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), **Застройщик** и **Участник** предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой **Застройщика** и **Участника**, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2. Правовое обеспечение Договора. Особые условия.

2.1. Права **Застройщика** на земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, зарегистрированы в установленном порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома № 19-RU19301000-044-2020 от 05.10.2020 г. срок действия до 05.04.2024 г., выдано Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте наш.дом.рф и на сайте spec.mgfabakan.ru.

2.4. **Застройщик** гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена договора на момент подписания составляет: _____ (_____) рублей.

Цена договора на момент его заключения определяется исходя из цены одного квадратного метра общей площади Квартиры (с учетом приведенной площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5), составляющей на момент подписания настоящего договора _____ (_____) рублей. Оплачиваемая площадь Объекта по Договору составляет _____ (_____) кв.м.

3.2. Цена договора оплачивается **Участником** до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): **Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»)** Местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, К/с № 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО Телефон: 8 (800) 700 78 77, 8 (495) 737 73 55, **Операционный офис «Красноярский» Филиала Сибирский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»** Местонахождение: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 98. Почтовый адрес: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса, д. 98, КПП 540643001, БИК 045004867, К/с № 30101810250040000867 в Сибирском ГУ Банка России, Тел.: (391) 228-62-32; Электронный адрес: info@open.ru, в следующем порядке:

1) Первый обязательный платеж, составляющий **не менее 80 (восемидесяти) процентов** стоимости Объекта, **Участник** оплачивает **Застройщику** в срок до _____ года, после регистрации Договора в регистрационной службе.

2) Второй обязательный платеж, в размере **20 (двадцати) процентов** от стоимости Объекта, **Участник** оплачивает **Застройщику** в срок до **01 мая 2021 года**. Общий процент оплаты за приобретаемый **Объект** должен составлять **100 (сто) процентов** стоимости **Объекта**.

3) Окончательный расчет между **Застройщиком** и **Участником** за Объект производится по уточненной площади Объекта, в соответствии с пунктом 3.6. Договора.

4) **Участник** вправе произвести все платежи, указанные выше, досрочно и единовременно.

Факт государственной регистрации настоящего договора подтверждается отметкой о регистрации на любом из экземпляров договора, стороной договора, получившей его ранее с регистрации, либо выпиской из ЕГРН, полученной любой из сторон договора.

Настоящим **Застройщик** уполномочивает **Участника** долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени **Застройщика** в качестве подтверждения оферты **Застройщика** на заключение Договора счета эскроу с **Участником** долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Срок условного депонирования денежных средств: 30 декабря 2022 года.

Участник обязуется предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление **Участником** вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) **Участника** на заключение Договора счета эскроу с **Застройщиком** и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

Настоящим **Застройщик** и **Участник** подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) **Застройщику** депонированной суммы со счета эскроу является предоставление **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 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» этой информации.

3.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.4. Оплата цены договора производится **Участником** в порядке и в сроки, установленные в п. 3.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участник** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.5. Нарушение **Участником** долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством (статья 5, 9 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

3.6. По окончании строительства **Застройщиком** обеспечивается первичная техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

Окончательная цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади Объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать Объект долевого строительства по целевому назначению).

При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 1.1. настоящего договора более чем на 1 кв. м., то **Участник** долевого строительства должен внести дополнительные

денежные средства на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п.3.1. настоящего договора в течение 10 дней с даты получения уведомления **Застройщика**.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет меньше указанной в п. 1.1. настоящего договора более чем на 1 кв.м., то **Застройщик** должен вернуть **Участнику** излишне уплаченные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п.3.1. настоящего договора в течение 10 дней с даты получения заявления Участника долевого строительства.

При этом **Участник** уведомлен, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд. При этом расхождение общей площади объекта, указанное в кадастровом (техническом) паспорте Объекта долевого участия, выписке из ЕГРН с данными первичной технической инвентаризации, отраженными в акте приема-передачи Объекта долевого участия, не является основанием для изменения окончательной цены договора, так как не уменьшает фактическую площадь Объекта долевого участия.

4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **IV квартал 2022 года**. **Застройщик** также имеет право на досрочное завершение строительства дома.

4.2. Срок передачи объекта долевого строительства **Участнику** – не позднее **31 мая 2023** года. **Участник** не возражает против возможного досрочного исполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию).

Исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства **Участнику** является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением **Участником** своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

4.3. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ **Застройщик** вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства **Участнику** (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию). **Участник** в данном случае обязан принять от **Застройщика** досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.4. **Застройщик** не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить **Участнику** сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **Участника** о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства предусмотренных Законом. Риск неполучения или несвоевременного получения сообщений или уведомлений, направленных **Застройщиком** по вышеуказанным реквизитам **Участника**, несет **Участник**.

Участник, получивший уведомление **Застройщика** о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10-ти рабочих дней провести окончательный расчет по договору в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора и приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении **Застройщика** о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.5. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод дома в эксплуатацию, **Участник** поручает **Застройщику** передать инженерные коммуникации, сооружения, оборудование и т.п., построенные на основании технических условий, выданных **Застройщику** для строительства дома, в муниципальную собственность.

4.6. При уклонении **Участника** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в п. 4.4 настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе **Участника** от принятия Объекта долевого строительства, **Застройщик** в порядке, установленном законодательством вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к **Участнику** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

5. Права и обязанности Застройщика, Участника долевого строительства

5.1. Застройщик вправе \ обязуется:

5.1.1. Построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом.

5.1.2. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в установленные договором сроки передать **Участнику** по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным

требованиям применение которых на обязательной основе прямо предусмотрено действующим законодательством.

5.1.3. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

5.1.4. Незамедлительно информировать **Участника** о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 11 Договора.

5.2. Участник долевого строительства вправе \ обязуется:

5.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора.

5.2.2. Принять от **Застройщика** Объект долевого строительства по акту приема - передачи не позднее 10 дней со дня получения от **Застройщика** уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. **Участник** долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе направить **Застройщику** требование, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** обязанностей:

по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;

и/или соразмерному уменьшению цены настоящего Договора;

и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», будет соответствовать требованиям проектной документации, при этом **Застройщик** не будет руководствоваться требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе. Кроме того, Стороны договорились о том, что со стороны **Застройщика**, при возведении Объекта могут быть допущены фактические отклонения от нормативных требований, не влияющие на его качество и позволяющие использовать Объект долевого строительства по целевому назначению.

5.4. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить отделочные работы, перепланировку и переоборудование (переустройство) объекта долевого строительства.

6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в течение 5 (пяти) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства **Участнику** долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в течение 3 (трех) лет, но не более срока, установленного заводом-изготовителем.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

6.3. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.4. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в п.6.1. настоящего договора, **Участник** самостоятельно произвел планировку или реконструкцию Объекта долевого строительства, по отношению к проектным решениям, в том числе но не исключительно: осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, нагревательных приборов и условий их работы, схемы электропроводки, не обеспечил поступление воздуха для стабильной работы вытяжной вентиляции, осуществлял эксплуатацию Объекта долевого строительства с нарушением инструкции по эксплуатации, указанной в п.1.2 Договора.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора.

7.2. Уступка **Участником** долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. **Участник** долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить **Застройщика** о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 10-ти дней со дня государственной регистрации указанного соглашения.

7.4. В порядке ст. 388 Гражданского кодекса РФ стороны договорились о запрете уступки в пользу юридических лиц и индивидуальных предпринимателей части права требования от **Застройщика**, в том числе в случаях когда право требования связано с личностью **Участника** как потребителя, неустоек, процентов и штрафов, любых выплат компенсационного характера и сопутствующих им расходов, прав на получение неденежного исполнения, в том числе, но не исключительно: права требования неустойки за нарушение срока сдачи/передачи объекта, неустойки за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, штрафа за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, возмещения морального вреда, расходов на проведение обследования объекта, расходов на юридическое сопровождение, возмещения денежных средств на устранение строительных недостатков, возмещение ущерба причиненного строительными недостатками и иные штрафные санкции, проценты за пользование денежными средствами и выплаты по претензиям потребителей.

7.5. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства

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

8.2. **Участник**, в течение 10 дней с даты подписания настоящего Договора, обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с **Застройщиком** дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы.

8.3. В случае неявки **Участника** в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с **Застройщиком** сроки, дату и время, понимая, что настоящий договор в силу Закона является незаключенным, **Застройщик** вправе заключить договор долевого строительства на Объект долевого строительства указанный в п. 1.1. настоящего договора, с другими лицами (лицом).

8.4. Право собственности **Участника** на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, несет **Участник**.

8.5. **Участник** несет в полном объеме, в соответствии с прейскурантом все расходы, связанные с подготовкой, оформлением, регистрацией Договора и права собственности на Объект долевого строительства в органах государственной регистрации, а также несет расходы по оплате услуг органа технической инвентаризации в доле оплачиваемой площади, получаемой в рамках настоящего Договора.

8.6. **Участник** долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств **Участника**, после передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику** или его наследникам.

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

9. Расторжение Договора

9.1. **Участник** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

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

прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на 5 % от площади, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);

изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

9.3. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в случае нарушения **Участником** срока уплаты цены договора, установленного п. 3.2. (внесения платежа по Договору) более чем на 2 (два) месяца от установленной даты платежа.

9.4. При неисполнении **Участником** требования **Застройщика** о погашении задолженности в течение 30 (тридцати) дней от даты получения такого требования, **Застройщик** вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке. При этом **Застройщик** направляет **Участнику** уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора (направляется заказным письмом с уведомлением о вручении).

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора предоставляется **Застройщиком** с приложением документов, подтверждающих отказ от Договора в одностороннем порядке (с приложением копии уведомления об одностороннем отказе в форме заказного письма с отметкой об отправке).

9.5. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон, заключаемому в той же форме, что и настоящий договор.

9.6. При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

10.2. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства **Участника** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по Договору и приема Объекта долевого строительства.

10.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных предусмотренных законодательством случаях.

11. Прочие условия

11.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи **Участнику**, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи **Участник** самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

11.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в настоящем Договоре, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

11.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

11.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

11.6. Настоящий Договор составлен в **3 (трех)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.7. **Участник** дает свое согласие **Застройщику** на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

11.8. **Застройщик** обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных **Участника** в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных **Участника** долевого строительства.

11.9. **Застройщик** гарантирует **Участнику**, что на момент подписания настоящего договора квартира/объект долевого строительства (или права требования), не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора. Последующая ипотека на квартиру/объект долевого строительства (или права требования) допускается при наличии письменного согласия Банка.

11.13. Во всем, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12. Подписи Сторон:

Застройщик: _____ В.М.Карпенко

М.П.

Участник: _____