

ДОГОВОР № П/___
участия в долевом строительстве

г. Тольятти

_____ 202__г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ГРАНИТ» (ООО СЗ «ГРАНИТ»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющего – индивидуального предпринимателя Челухина Алексея Валериевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. **Жилой дом** – 14-ти этажный двухподъездный жилой дом с нежилыми помещениями и инженерно-техническим обеспечением, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, 38А, создаваемый на Земельном участке, со следующими основными характеристиками:

- вид - многоквартирный дом,
- назначение - жилое,
- количество этажей -16,
- общая площадь – 15 317,1 м²,
- материал наружных стен - вибропрессованные бетонные блоки,
- материал перекрытий - из сборных железобетонных многопустотных панелей,
- класс энергоэффективности - В+,
- сейсмостойкость - 5 баллов.

Указанные характеристики являются проектными, окончательные характеристики определяются по результатам обмеров.

1.1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, указанное в абзаце 2 п. 2.1. Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и входящее в состав Жилого дома, а также доля в общем имуществе Жилого дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.3. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ГРАНИТ», владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Жилого дома и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.3.1. полученное в установленном порядке Разрешение №63-302-937-2016 от «10» марта 2016 г. на строительство объекта капитального строительства;

1.1.3.2. опубликованную и размещенную проектную декларацию в сети «Интернет» на сайтах <https://granirf.ru/>, <https://наш.дом.пф/>;

1.1.3.3. зарегистрированное право аренды на Земельный участок (обременение Земельного участка), предоставленный для строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит Объект.

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, город Тольятти, улица 40 лет Победы, земельный участок № 38А, категория земель: земли населённых пунктов, общей площадью 3 650 кв.м., кадастровым номером: 63:09:0101154:27, принадлежащий Застройщику на праве аренды (договор аренды земельного участка №1596 от 03.04.2007г., дополнительное соглашение от 14.05.2021г.).

1.1.5. **Уполномоченный банк** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование - ПАО Сбербанк), ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, и имеющих право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

1.2. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации такого права в уполномоченном государственном органе.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, расположенный в Жилом доме, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Условный номер Объекта долевого строительства	Назначение	Кол-во комнат	Подъезд	Этаж	Общая площадь без учета лоджий, м ²	Общая площадь с учетом лоджий, м ²	Площадь комнат, м ²	Кол-во помещений вспомогательного назначения	Площадь помещений вспомогательного назначения, м ²	Кол-во лоджий	Площадь лоджий, м ²

Для сведения: площадь лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 – м²

Проектные площади Объекта долевого строительства являются ориентировочными.

Окончательная суммарная площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади Объекта долевого строительства и площадей летних и иных помещений, определенная на основании данных технического плана, подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации или иными уполномоченными в соответствии с федеральным законом лицами/органами (далее при совместном упоминании или по отдельности – «Уполномоченные органы»).

Номер Объекта долевого строительства является условным. Окончательный номер будет присвоен на основании данных, полученных от Уполномоченных органов.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Объекта долевого строительства на этаже Жилого дома, приведён в Приложении № 1 к Договору. Местоположение Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки приведено в Приложении № 2 к Договору.

В проектную документацию Жилого дома могут быть внесены изменения, в том числе в архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения, изменена площадь Объекта долевого строительства в размере до пяти процентов от проектной площади. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными и не влекут изменение Цены Договора. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайтах <https://granirf.ru/> и <https://наш.дом.пф/>.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства с черновой отделкой:

- стены – штукатурка по каменной кладке, пазогребневые плиты не штукатурятся (без обоев и окраски);
- потолки – рустованные без отделки;
- полы – стяжка (без линолеума и керамической плитки);
- обмазочная гидроизоляция в мокрых помещениях;
- межкомнатные двери отсутствуют;
- окна ПВХ;
- лоджия – остекление;
- дверь входная в квартиру – металлическая;
- сантехнические работы - только врезки в стояки холодного и горячего водоснабжения с установкой счетчиков и кранов после счетчика (без санфаянса и смесителей), на стояках канализации устанавливается тройник (без разводки труб по санузлам и кухням);

- внутренняя система отопление - водяная 2-х трубная с горизонтальной разводкой магистралей по подвалу, с вертикальными стояками и поэтажной установкой коллекторов (укомплектованные приборами учета тепла) в межквартирных коридорах, разводка в квартирах – горизонтальная, двухтрубная в стяжке пола;
- электромонтажные работы (кабельная разводка, выключатели, розетки).

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, является договорной, установленной соглашением Сторон и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора является окончательной, при условии соблюдения порядка и сроков оплаты, предусмотренных п. 3.4. настоящего Договора.

3.3. Срок действия Цены, указанной в п. 3.1. настоящего Договора – 3 (три) рабочих дня после даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, но не позднее 20-ти календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

3.4. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены Договора в полном объеме в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

В соответствии со ст. 5 Закона № 214-ФЗ Стороны вправе изменить Цену Договора, путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОКПО 00032537, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ГРАНИТ», ОГРН 1136324007313, ИНН 6324041030, КПП 632401001, ОКПО 11034924, адрес: 445004, Самарская обл., г. Тольятти, Ореховый проезд, дом 13, адрес электронной почты: smugranit@gmail.com, номер телефона: 8 8482 95 00 65.

Депонент _____, зарегистрирован по адресу:

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок представления Участником долевого строительства в Уполномоченный банк зарегистрированного в установленном порядке оригинала Договора и заключение договора банковского счета эскроу: в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев со срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления Эскроу-агентом Бенефициару депонированной суммы либо направления на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа): представление Бенефициаром в течение Срока условного депонирования денежных средств разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию или сведений о размещении такой информации в единой информационной системе жилищного строительства.

В случае изменения Закона № 214-ФЗ в течение срока действия Договоров счета эскроу, предоставляются иные прямо установленные указанным законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со счета эскроу.

3.5. Датой исполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате денежных средств считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.

3.6. Расходы по оформлению доверенностей, государственной регистрации Договора, изменений к нему не входят в Цену Договора и оплачиваются Сторонами отдельно.

4. Обязанности и права Застройщика

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом в соответствии с условиями Договора и требованиями законодательства Российской Федерации, ввести его в эксплуатацию.

4.1.4. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических, градостроительных регламентов, проектной документации по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных разделом 6 Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя по Договору обязательств, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

4.1.5. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в порядке, предусмотренном пунктом 6.10. Договора.

4.1.6. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.1.7. В случае изменения адреса или других реквизитов Застройщика, последний размещает информацию в сети Интернет на сайтах <https://granirf.ru/> и <https://наш.дом.рф/>. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет (направление письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства в таком случае не требуется).

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним своих обязательств согласно п. 3.4. Договора.

4.2.2. Отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 11.3. Договора.

4.2.3. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Застройщик гарантирует:

4.3.1. На момент подписания Договора не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

4.3.2. В период действия Договора не будут подписываться и заключаться договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами.

5. Обязанности и права Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязан:

5.1.1. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных разделом 3 Договора.

5.1.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 6.6. настоящего Договора.

5.1.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства:

5.1.3.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства;

5.1.3.2. не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы, в том числе, но не ограничиваясь, любое остекление летних и иных помещений, установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада.

5.1.4. Нести расходы пропорционально площади Объекта долевого строительства по техническому обслуживанию Жилого дома и оплачивать коммунальные услуги со дня передачи Объекта долевого строительства Застройщиком по Акту приема-передачи.

5.1.5. Не обременять каким-либо образом в период действия Договора, полученные по Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации до полной оплаты Цены Договора.

5.1.6. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права

собственности на Объект долевого строительства, при этом Участник долевого строительства владеет информацией о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

- 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 в порядке, предусмотренном пунктом 9.1. настоящего Договора.
- 5.2.3. Получать всю необходимую информацию, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2.4. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.

6. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

6.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства **не позднее «31» декабря 2022 года включительно**.

6.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

6.4. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного пунктом 6.1. Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ.

6.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения от Застройщика сообщения, предусмотренного п. 6.4. Договора.

6.7. При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства одновременно передается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный пунктом 6.6. Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ) 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 (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Объект долевого строительства в таком случае считается переданным без недостатков.

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

6.10. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан

направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

7. Гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

7.2. 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 Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Ответственность Сторон

8.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства 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.

8.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.3 Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и по письменному требованию уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

9. Особые условия

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. При уступке права требования после уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней о

состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала договора уступки с отметкой о государственной регистрации договора уступки, при этом Участник долевого строительства обладает информацией о последствиях несоблюдения положений ч 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации. Уступка прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания между Сторонами Акта приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет государственную регистрацию договора уступки права требования. К новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора об уступке права требования, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства.

9.2. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

9.3. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если действующим законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

9.4. Наследник(и) вступает в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

9.5. К отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - Участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом № 214-ФЗ.

9.6. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом N 214-ФЗ.

9.7. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику и считается надлежащим образом уведомленным: на проведение переустройства и (или) перепланировки, по своему усмотрению, жилых и нежилых помещений в строящемся (создаваемом) Жилом доме, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе на изменение проектной документации в части изменения размера Объекта долевого строительства и изменения назначения и площади общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома, на установление на Земельном участке сервитута в пользу соответствующих сетевых и эксплуатирующих организаций, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей, на изменение вида разрешенного использования, на раздел, объединение, перераспределение, выдел, изменение границ, площади Земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома, постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию прав на образованные земельные участки, в том числе на исходный земельный участок с измененными границами и площадью, передачу Земельного участка и объекта незавершенного строительства в результате завершения строительства которого будет создан Жилой дом в залог Уполномоченному банку.

10. Обстоятельства неопределенной силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам могут относиться социальные возмущения (теракты, попытки государственного переворота, в том числе сопровождающиеся вооруженными конфликтами), военные конфликты и военные действия, опасные геологические и гидрологические явления и процессы, обстоятельства техногенного характера, пожары, международные санкции, эпидемии, пандемии (введение ограничительных мер, направленных на сдерживание распространения эпидемии, пандемии).

К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации инфекций (в том числе, но не ограничиваясь, 2019-нCoV), введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

11. Изменение Договора и прекращение его действия

11.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном

действующим законодательством РФ.

11.2. Договор может быть прекращен по соглашению Сторон, в случае выполнения Сторонами своих обязательств по Договору, при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством Российской Федерации, по решению суда.

11.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- Участник долевого строительства допустил просрочку внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены производится путем единовременного внесения платежа;

- систематическое нарушение Участник долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если оплата по Договору осуществляется путем внесения платежей в определенный Сторонами период;

- в иных, установленных федеральным законом случаях.

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

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

- неисполнения Застройщиком обязанностей, возникших в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 7 Законом № 214-ФЗ;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

11.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участник долевого строительства, последний не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

11.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе.

12. Заключительные положения

12.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

12.3. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

12.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности и о неразглашении персональных данных Участник долевого строительства.

12.5. Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;

- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;

- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;

- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;

- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

12.6. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного государственного органа.

Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства, местоположение на этаже Жилого дома»;

Приложение № 2 «Местоположение Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки».

13. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО СЗ «ГРАНИТ»

Юр. адрес: 445004, Самарская обл.,

г. Тольятти, Ореховый проезд, дом 13

Фактическое местонахождения: 445044,

Самарская обл., г. Тольятти, Южное шоссе,

103А, оф. 4

ОГРН 1136324007313

ИНН 6324041030, КПП 632401001

р/с № 40702810410190008977

филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

БИК 044525411

к/с № 30101810145250000411

Управляющий – ИП

Участник долевого строительства:

зарегистрирован по адресу:

_____ А.В. Челухин _____

М.П.

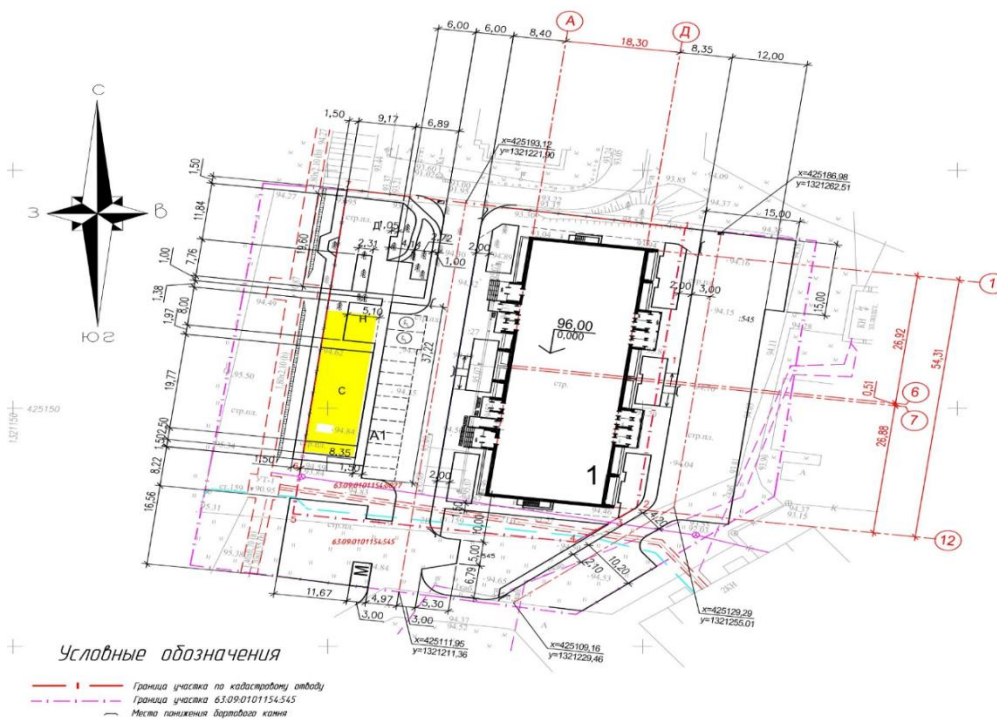
План Объекта долевого строительства, местоположение на этаже Жилого дома

Застройщик:
ООО СЗ «ГРАНИТ»

_____ А.В. Челухин

Участник долевого строительства:

Местоположение Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки



Ведомость площадок

Номер на плане	Наименование
A1	Гостевые стоянки на 13 мест.
H	Площадка отдыха взрослого населения
D	Площадка для детей дошкольного возраста
C	Спортивная площадка
M	Площадка для мусора и крупногабаритных отходов

Застройщик:
ООО СЗ «ГРАНИТ»

Участник долевого строительства:

_____ А.В. Челухин _____