

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома

г. Тольятти

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Единение» (ООО «Единение»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Сметанина Сергея Валериевича 28.08.1983г.р., действующего на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», либо «Участник», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Жилой дом** -Многоквартирный многоэтажный жилой дом без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, б-р Курчатова 7а, создаваемый на Земельном участке со следующими основными характеристиками:

- вид: многоквартирный дом,
- назначение: жилое,
- количество этажей:10,
- общая площадь: 5 401,87 м<sup>2</sup>,
- материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
- материал перекрытий: монолитные железобетонные,
- класс энергоэффективности: В+,
- сейсмостойкость:5 и менее баллов

После завершения строительства Жилому дому будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.2. **Объект** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 2.1 Договора, подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, и входящее в состав Жилого дома, а также доля в общем имуществе Жилого дома, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника.

1.1.3. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью "Единение", владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников 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 №63-302000-169-2020 от «12» ноября 2020 г. на строительство Жилого дома;

1.1.3.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайтах <https://edinenie-tlt.ru/>, <https://наш.дом.рф/> проектную декларацию;

1.1.3.3. зарегистрированное право аренды на земельный участок.

1.1.4.**Земельный участок**, общей площадью 4909,00кв.м с кадастровым номером: 63:09:0101161:9223, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, б-р Курчатова, принадлежащий Застройщику на праве аренды, государственная регистрация права аренды в Едином государственном реестре недвижимости №63:09:0101161:9223-63/009/2020-1 от 31.08.2020 г.

Ограничения (обременения) в отношении Земельного участка отсутствуют.

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 возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

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

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По Договору 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 Жилого дома передать Участнику Объект, расположенный в Жилом доме, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Назначение	№ объекта (условный)	Подъезд	Этаж	Общая проектная площадь без учета лоджии (балкона)	Общая проектная площадь с учетом лоджии (балкона)
Жилое					
Количество комнат	Площадь комнат	Количество помещений вспомогательного пользования	Площадь помещений вспомогательного пользования	Количество лоджий (балконов)	Площадь лоджий (50%) балконов (30%)

Проектная площадь Объекта является ориентировочной.

Окончательная Суммарная площадь Объекта – сумма Общей площади Объекта и площадей Летних и иных помещений, рассчитанная по данным обмеров Объекта Уполномоченными органами (далее – «Окончательная Суммарная площадь») в соответствии с проектной документацией (без отделочных работ). Площадь Летних и иных помещений Объекта рассчитывается с понижающим коэффициентом: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Окончательная Суммарная площадь Объекта будет определена на основании данных кадастрового учета и Технического плана, подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иными уполномоченными в соответствии с федеральным законом лицами/органами (далее все вместе (или по отдельности) – «Уполномоченные органы»).

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

План Объекта, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору. Местоположение Объекта с учетом окружающей обстановки приведено в Приложении № 2 к Договору. Приложения № 1 и № 2 к договору, являются его неотъемлемой частью.

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

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

- остекление: оконные пластиковые блоки с однокамерным стеклопакетом (без подоконников и установки откосов);
- отделка балконов и лоджий не предусмотрена;
- стены - штукатурка по каменной кладке, ЖБИ не штукатурятся (без обоев и окраски);
- полы – стяжка (без линолеума и керамической плитки);
- межкомнатные двери отсутствуют;
- электромонтажные работы (кабельная разводка, выключатели, розетки);
- 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),
- отопление - 100%.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Проектной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

3.2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником путем внесения денежных средств на специальный счет-эскроу, открываемый Участником в уполномоченном банке (эскроу-агент) по договору банковского счета-эскроу на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество),  
**адрес местонахождения:** 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11, литер А;  
**почтовый адрес:** 109147 г. Москва Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д 43, стр. 1  
отделение в г. Тольятти :г. Тольятти, Жилина, 9  
Тел: +7 (8482) 94-24-32  
п/я: [otkrytie\\_escrow@vtb.ru](mailto:otkrytie_escrow@vtb.ru)  
**Платежные реквизиты:**  
**Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва**  
**Корсчет: к/с: 30101 810 145 250 000 411 в**  
**Отделении 1 Главного управления Центрального**  
**Банка Российской Федерации по Центральному**  
**федеральному округу г. Москва**  
**БИК: 044525411**  
**ИНН 7702070139\ КПП 770943002**  
**ОГРН 1027739609391\ ОКПО 0010930148**

**ОКОНХ: 96120 \ ОКПО: 00032520**

(далее – «Уполномоченный банк»).

Актуальный список Отделений Банка ВТБ и график их работы можно узнать на сайте Банка: Отделения Банка ВТБ. Участник может обратиться в Банк для подписания документов в удобный для него офис без предварительной записи.

**Срок заключения договора банковского счета-эскроу Участником в Уполномоченном банке:** не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

**Срок представления Участником в Уполномоченный банк зарегистрированного в установленном действующим законодательством порядке оригинала Договора:** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар (Застройщик):** Общество с ограниченной ответственностью «Единение», ОГРН 1026301992650, ИНН 6382020906.

**Депонируемая общая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек.**

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** – не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**, - не позднее 12 (Двенадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_. 2021 г., заключаемому в городе Тольятти между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

**Срок условного депонирования денежных средств:** по «12» июля 2022 г. включительно, но не более 6 (Шести) месяцев со срока ввода в эксплуатацию Жилого дома согласно проектной декларации.

**Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы – представление Бенефициаром в течение Срока условного депонирования денежных средств:**

- заявления на выплату денежных средств со счета-эскроу;
- документов, подтверждающих полномочия лица, подписавшего заявление на выплату денежных средств со счета-эскроу от имени Бенефициара;
- разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 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.

**Срок перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы** - не позднее десяти рабочих дней после представления Бенефициаром (Застройщиком) в Уполномоченный банк (способом, предусмотренным договором банковского счета-эскроу) Оснований перечисления Уполномоченным банком Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы средства со счета-эскроу перечисляются на счет Бенефициара (Застройщика)

№ 40702810510190000707, открытый в филиале «Центральный» банка ВТБ(ПАО) г. Москва, БИК 044525411, к/с 30101810145250000411

В случае изменения 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» в течение срока действия договоров счета-эскроу, предоставляются иные прямо установленные указанным законом документы, являющиеся основанием для списания денежных средств со счета-эскроу.

3.3. Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет-эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

3.4. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на Объект не возникает.

3.5. Расходы по оформлению доверенностей, государственной регистрации договора, изменений к нему не входят в цену договора и возлагаются на Стороны.

3.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре

недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

3.7. Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

3.8. На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

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

3.11. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

#### 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.

4.1.4. Обеспечить сдачу Жилого дома в эксплуатацию *не позднее "12" июня 2022 г.*

4.1.5. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств, если иное не предусмотрено Договором.

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

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

##### 4.2. Застройщик гарантирует, что:

4.2.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору;

4.2.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору.

##### 4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в установленный п. 6.1 настоящего Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта). При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, Объект считается переданным без недостатков.

#### 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

##### 5.1. Участник обязан:

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

5.1.2. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.1.3. До оформления права собственности на Объект:

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

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

5.1.4. Нести расходы пропорционально площади Объекта по техническому обслуживанию Жилого дома и оплачивать коммунальные услуги со дня передачи Объекта 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 Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. до полной оплаты Цены Договора.

## **5.2. Участник вправе:**

5.2.1. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок, в пределах гарантийного срока.

5.2.2. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право по своему выбору в соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ предъявить требования к Застройщику в судебном порядке.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязан передать объект *не позднее «12» сентября 2022 года включительно*, а Участник обязан принять Объект.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1 Договора производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.3. 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 соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

6.4. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

## **7. ГАРАНТИИ**

7.1. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации объекта правил и условий эффективного и безопасного использования объекта, 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 не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.2 Договора, Участник 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 на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику 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 является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

9.2. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник 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 федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

9.4. Наследник или наследники вступают 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. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

9.7. С момента передачи Объекта в порядке, установленном ст.8 Закона N 214-ФЗ, право залога, возникшее на основании Закона N 214-ФЗ, не распространяется на данный Объект долевого строительства.

9.8. 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.

9.9. Подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на проведение переустройства и (или) перепланировки, по своему усмотрению, жилых и нежилых помещений в строящемся (создаваемом) многоквартирном 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 многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, пожаров, техногенных катастроф, произошедших не по вине Сторон, боевых действий, террористических актов и других обстоятельств, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются сторонами в соответствии с 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», Федеральным законом от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

11.2. 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 или иного документа о передаче Объекта.

11.3. Подписанием Договора Участник 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 Участника.

11.4. Договор составлен в трёх подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью «Единение»**

445039, Самарская обл., г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, 94 В, тел: 70-69-12, 70-69-13

ОГРН 1026301992650, ИНН 6382020906, КПП 632101001

р/с 40702810510190000707 филиал «Центральный» банка ВТБ(ПАО) г. Москва,

БИК 044525411, к/с 30101810145250000411

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

(по доверенности)

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_, зарегистрирован по

адресу: \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/