

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве «Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска, на з/у 28:01:010207:220»**

Амурская область  
г. Благовещенск

\_\_\_\_\_ года

**Акционерное общество «Специализированный застройщик Благовещенскстрой»**, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Зиновенко Константина Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик, обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **«Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска, на з/у 28:01:010207:220»**, расположенный по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, квартал 207, кадастровый номер земельного участка: **28:01:010207:220** (далее по тексту - многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, основные характеристики которых определены пунктом 1.2 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства:

1.2.1. В соответствии с проектной документацией многоквартирный дом имеет следующие характеристики:

Вид	<b>Многоквартирный дом</b>
Назначение	<b>Многоквартирный жилой дом в квартале 207 г. Благовещенска, на з/у 28:01:010207:220</b>
Количество этажей	<b>9</b>
Общая проектная площадь, кв.м	<b>3 721,5 кв. м.</b>
Материалы наружных стен и поэтажных перекрытий	<b>Кирпич силикатный и керамический, сборный железобетон</b>
Класс энергоэффективности	<b>Класс «В» (высокий)</b>
Класс сейсмостойкости	<b>6 баллов</b>

1.2.2. Основные характеристики объекта долевого строительства (далее Объект):

Назначение объекта долевого строительства	жилое помещение (квартира)
№ квартиры (условный), строительные оси	
Общая приведенная площадь, кв.м.	
Общая жилая площадь, без учета площади балкона/лоджии/террасы (кв.м.)	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь комнаты - 1, кв.м.	
Площадь комнаты - 2, кв.м.	

Площадь комнаты - 3, кв.м.	
Площадь кухни /кухонной зоны, /кухни-столовой кв.м.	
Площадь коридора, кв.м.	
Площадь с/у, кв.м. и др. комн.	
Площадь балкона/лоджии/террасы (кв.м.) (с коэф.)	

1.3. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое (нежилое) помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5. Указанные адрес и общая площадь Объекта определены в соответствии с проектной документацией и будут уточняться по данным фактических обмеров органа/специализированной организации, осуществляющих учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Фактический номер и фактическая площадь Объекта определяются по окончании строительства после паспортизации дома и указываются в акте приема-передачи Объекта в соответствии с техническим паспортом.

1.6. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» №214-ФЗ от 30.12.2004. (далее – ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Учредительные документы Застройщика;
- Разрешение на строительство Объекта № 28-Ru28302000-40-2019 от 03.07.2019г.;
- Проектная декларация на многоквартирный дом, опубликована на сайте <https://www.наш.дом.рф> № 28-000093 от 10.06.2021г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 28:01:010207:220, собственность № 28:01:010207:220-28/001/2018-1 от 15.06.2018г.

1.7. Запланированный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - **4 квартал 2022 года**. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **1 квартал 2023 года, но не позднее 28 февраля 2023 года**.

1.8. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, ознакомлен с проектной декларацией, проектной документацией в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.9. Все положения настоящего договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны, возражений не имеется.

1.10. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.11. Застройщик гарантирует, что проектная декларация и все изменения к ней, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в единой информационной системе жилищного строительства.

1.12. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре, под арестом и запретом не состоит, не заложен и свободен от любых прав третьих лиц.

## **2. Права и обязанности Застройщика**

### **Застройщик обязан:**

2.1. Осуществить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией.

2.2. Получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами и передать готовый Объект Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора и в срок, установленный п. 1.7. настоящего договора при условии надлежащего исполнения последним обязательств по оплате.

2.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующей степени готовности:

- а) установлены стены и перегородки в местах, предусмотренных проектом;
- б) выполнен подстилающий слой пола, оштукатурены стены в отапливаемых помещениях, выполнена затирка швов между плит перекрытий;
- в) установлены металлопластиковые окна, внутренние оконные откосы, подоконные доски, остекление балконов/ лоджий из алюминиевого профиля;
- г) установлена только входная дверь (межкомнатные двери и дверные блоки не устанавливаются и не поставляются);
- д) выполнено холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами до первой запорной арматуры с установкой водосчетчиков, без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов;
- е) сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливаются и не поставляются;
- ж) фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);
- з) система отопления выполняется с установкой нагревательных приборов;
- и) выполнена электропроводка на 220V, с установкой розеток и выключателей, установлен электрический счетчик;
- к) слаботочные системы (телефон, интернет, TV) - без ввода в объект долевого строительства.

Объект передается без производства отделочных работ, чистовой отделки, окраски, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ, без поставки и установки электрических плит. Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания акта-приема передачи объекта долевого строительства.

2.4. Застройщик обязуется в период действия настоящего договора не заключать каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав собственности на Объект.

### **Застройщик имеет право:**

2.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по оплате цены настоящего договора, установленных разделом

5 настоящего договора, расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами приема-передачного акта или иного документа, подтверждающего передачу объекта.

2.6. Самостоятельно выбирать сроки и очередность проводимых строительных работ, выбирать и заключать договора с любыми подрядными и субподрядными организациями.

### **3. Обязанности Участника долевого строительства**

#### **Участник долевого строительства обязан:**

3.1. Уплатить цену настоящего договора в размере и в срок, установленные п. 5.2. настоящего договора, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

3.2. В случае увеличения площади Объекта в соответствии с п. 5.3. настоящего договора осуществить доплату в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.3. Участник долевого строительства не вправе эксплуатировать (использовать для проживания) Объект без доведения его до готовности (чистовой отделки), которое производится им самостоятельно и за свой счет.

3.4. Участник долевого строительства обязан в письменном виде уведомить Застройщика о смене своих контактных данных (фамилии, паспортных данных, адреса, телефона и другие) в течение пяти дней после их смены. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск последствий, вызванных отсутствием у Застройщика указанных данных.

3.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить на Объекте работы, связанные с отступлением от проекта - перепланировка и/или переустройство, пробивка проемов, борозд в стенах и перекрытиях, вносить изменения в систему отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей, а также любые работы, затрагивающие фасад здания и его элементы (установка снаружи любых устройств и сооружений, изменение конструкций остекления балконов и лоджий, любые другие работы, влияющие на внешний вид и конструкцию фасада здания) без получения соответствующего разрешения в уполномоченных органах.

3.6. Представить настоящий договор на регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

#### **Участник долевого строительства имеет право:**

3.7. Получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства.

3.8. Предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта в период гарантийного срока.

3.9. Участник долевого строительства вправе уступить и/или иным образом передать свои права (в том числе требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо с предварительного письменного согласия Застройщика, согласно разделу 6.

### **4. Порядок передачи объекта**

4.1. Передача объекта долевого строительства осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по двустороннему приема-передачному акту или иному документу о передаче Объекта. В передачном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передачному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства,

которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности объекта к передаче.

4.3. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке объекта в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления, указанного в п. 4.2. При этом срок принятия Объекта Участником долевого строительства с момента передачи не может превышать 14 (четырнадцать) дней.

4.4. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от подписания акта приемки в течение 14 (четырнадцати) дней, после начала передачи, то перед его подписанием по истечении указанного срока, он обязан возместить Застройщику все затраты, понесенные Застройщиком на содержание Объекта.

4.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом на Участника долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ относятся риск случайной гибели или повреждения Объекта, риск нанесения ущерба третьим лицам, а также возлагается обязанность по оплате технического содержания Объекта и коммунальных платежей по счетам эксплуатирующей организации.

## 5. Цена, срок и порядок расчетов

5.1. Цена договора, то есть сумма денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства объекта, определяется исходя из расчета: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ копеек за 1 кв.м. общей приведенной площади Квартиры и на момент заключения настоящего договора составляет (\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_ коп. \* \_\_\_\_ кв.м.) = \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** (далее – денежные средства), с учетом площади одной лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» 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), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик Благовещенскстрой»

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до 31.12.2022 года, в порядке, предусмотренном п. 5.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

5.2. Участник долевого строительства **после государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве** обязуется уплатить сумму, предусмотренную п. 5.1. договора в следующем порядке:

- за счет собственных средств в течение 1 дня после государственной регистрации настоящего договора участия в долевом строительстве оплачивает \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек путем перечисления денежных средств на счет эскроу;

Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.3. В случае изменения в сторону увеличения либо в сторону уменьшения общей площади Объекта более чем на 3 % с учетом холодных помещений по данным фактических обмеров органа/специализированной организации, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, цена настоящего договора подлежит пересчету, в связи с чем, стороны производят дополнительные взаиморасчеты. В случае уменьшения площади Объекта, Участнику долевого строительства возвращается денежная сумма, из расчета разницы между проектной и фактической площадью Объекта в размере, превышающем 3% от проектной площади Объекта. В случае увеличения площади Объекта Участник долевого строительства обязуется в срок, установленный п.3.2. настоящего договора произвести доплату денежной суммы, из расчета разницы между проектной и фактической площадью Объекта в размере, превышающем 3% от проектной площади Объекта.

Расчет производится из расчета стоимости одного квадратного метра, установленной п. 5.1. настоящего договора.

5.4. Уплата цены настоящего договора считается произведенной надлежащим образом только после выплаты Застройщику цены настоящего договора в полном объеме с учетом положений пп. 3.2., 5.2.

5.5. Исходя из того, что площадь Объекта окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства многоквартирного дома, ни одна из сторон не вправе требовать начисления и уплаты процентов в порядке, установленном ст. 395 ГК РФ, на сумму уплаченных за Объект денежных средств, связанную переплатой за измененную площадь.

5.6. В цену настоящего договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, оформлением права собственности на Объект, изготовление технической и кадастровой документации на многоквартирный дом, квартиру и иное имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, а также на возможную установку дверей с домофоном в подъезд, на установку ворот с автоматическим открыванием и закрыванием от пульта, на установку калитки с домофоном. Вышеперечисленные расходы оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и отдельно.

## **6. Уступка прав (требований) по договору**

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Перевод долга с должника на другое лицо может быть произведен по соглашению между первоначальным должником и новым должником.

В обязательствах, связанных с осуществлением их сторонами предпринимательской деятельности, перевод долга может быть произведен по соглашению между кредитором и новым должником, согласно которому новый должник принимает на себя обязательство первоначального должника. Перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав (требований) по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта Объекта.

6.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

6.4. При 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.

## **7. Гарантии качества**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации, градостроительным нормам и иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Свидетельством о соответствии построенного Объекта нормам и требованиям считается заключение о соответствии построенного Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной декларации, выданное инспекцией государственного строительного надзора Амурской области.

7.3. Гарантийный срок эксплуатации на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.5. Гарантийный срок на материалы, механизмы, оборудование и т.п. определяется заводом изготовителем, и подтверждаются соответствующими сертификатами, паспортами и другими документами, удостоверяющими качество. Гарантийный срок на работы устанавливаются техническими нормами и правилами.

7.6. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую 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).

7.7. 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.

7.8. В случае нарушения Застройщиком условий о качестве построенного Объекта Застройщик несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. 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.

8.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

8.3. 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.

8.4. С момента оформления акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства несет полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своего и (или) смежных Объектов из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации или наступления иной аварийной ситуации, Участник обязан принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам нанесенный, в связи с этим ущерб.

8.5. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень, эпидемии, пандемии, вирусные инфекции масштабного характера и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке,

боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

8.6. О наступлении форс-мажора стороны обязаны уведомить друг друга в течение 7 (семи) рабочих дней с момента их наступления. Сторона, не уведомившая другую сторону о наличии обстоятельств непреодолимой силы, лишается права на них ссылаться.

8.7. В соответствии с п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Сторонами согласовано, что в отношении денежных обязательств Сторон по Договору, законные проценты (проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами) не начисляются и не выплачиваются. (ДЛЯ ЮЛ).

## **9. Способ обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору**

9.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по Договору осуществляется следующими способами:

9.1.1. Залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома и строящегося Многоквартирного дома, в состав которого будет входить Квартира.

## **10. Споры**

10.1. Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего договора, подлежат урегулированию путём переговоров.

10.2. Споры по настоящему договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подлежат рассмотрению в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания срока рассмотрения.

10.3. В случае не достижения соглашения путём переговоров все споры подлежат рассмотрению в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

10.4. Расторжение договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон договора возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством.

10.5. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

10.6. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, в случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику.

10.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта

долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

## 11. Прочие условия

11.1. В случае смерти гражданина Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства и переходят к наследникам Участника долевого строительства.

11.2. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства бессрочно дает согласие в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного Кодекса РФ на образование нового (ых) земельного (ых) участка(ов) путем перераспределения, либо объединения, либо раздела земельного(ых) участка(ов) залогодержателем которого(ых) он является в связи с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору (на основании ч.1 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

11.3. Не является нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации): создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация; изменение видов, типов и конфигурации оконных стеклопакетов; размещение в квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.); появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства; изменение проекта благоустройства прилегающей территории; иные изменения, производимые Застройщиком в многоквартирном доме, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

11.4. В том случае, если в результате изменения законодательства РФ, положения настоящего договора будут противоречить такому измененному законодательству, стороны внесут в настоящий договор изменения, согласно требованиям действующего законодательства.

11.5. Участник долевого строительства дает разрешение Застройщику на размещение подземных линейных сооружений системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, на земельном участке с кадастровым номером № **28:01:010207:220**, и последующую регистрацию за Застройщиком права собственности на такие линейные сооружения.

11.6. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с предстоящим проведением Застройщиком кадастровых работ в отношении земельного участка в целях установления сервитута(ов) для размещения объектов инженерно-технического и коммунального обеспечения.

11.7. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления

финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Участник долевого строительства предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

11.8. Участник долевого строительства уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбран один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Участник долевого строительства поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте в соответствии с требованиями законодательства будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Участнику долевого строительства необходимо в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.

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

11.10. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

#### **Адреса и реквизиты сторон:**

##### **Застройщик:**

**АО «СЗ Благовещенскстрой»**  
675000, Амурская область,  
г. Благовещенск, пер. Св. Иннокентия, 1  
ИНН/КПП 2801014471/280101001,  
БИК 040813608  
р/с 40702810503010101485  
Дальневосточный банк  
ПАО «Сбербанк России» г. Хабаровск  
к/с 30101810600000000608  
тел. 52-58-24, 52-80-17

##### **Директор**

**АО «СЗ Благовещенскстрой»**

##### **Участник долевого строительства:**

**Участники долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **К.В. Зиновенко**

**Приложение**  
**к договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ года**

**Планировка**  
**квартиры № \_\_\_\_\_ расположенной на \_\_\_\_\_-м этаже в «Многоквартирный жилой**  
**дом в квартале 207 г. Благовещенска, на з/у 28:01:010207:220»**

**Застройщик:**  
**АО «СЗ Благовещенскстрой»**  
**Директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **К.В. Зиновенко** \_\_\_\_\_