

Договор № _____
участия в долевом строительстве

город Самара

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Константа Эстейт» ОГРН: 1176313091206, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Ефимова Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

XXXXXX, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые по тексту **Стороны**, подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, встроенно-пристроенным подземным гаражом, трансформаторной подстанцией по адресу: г. Самара, Ленинский район, ул. Мичурина» по адресу: РФ, Самарская область, г. Самара, Ленинский район ул. Мичурина, коммерческое наименование: Жилой комплекс «Аквариум» («ЖК «АКВАРИУМ»), строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства и имеющий в соответствии с проектной декларацией следующие основные характеристики:
 - вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом;
 - назначение: жилое;
 - количество этажей: 23;
 - общая площадь Объекта недвижимости: 14 549,48 кв.м.;
 - материал наружных стен и каркаса объекта: 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.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости),

изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- 1) Право аренды земельного участка (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общей площадью 4 383 кв.м., кадастровый номер 63:01:0521002:1837, расположен по адресу: Самарская область, город Самара, Ленинский район, улица Мичурина (далее Земельный участок)) на основании договора аренды № 2-С аренды земельного участка от 12 июля 2019 г., государственная регистрация которого осуществлена 01.08.2019 г. за номером 63:01:0521002:1837-63/001/2019-2;
 - 2) Разрешение на строительство № 63-301000-265-2019 от 26.12.2019 г., выданное Министерством строительства Самарской области;
 - 3) Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).
- 2.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, размещенной в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ в ЕИСЖС и на сайте Застройщика: www.жк-аквариум.рф.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости: до 31 августа 2023 года. Срок окончания строительства Объекта недвижимости и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в соответствии с проектной декларацией - 4 квартал 2022 года.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – *жилое помещение (квартира)*, условный номер: **XX**, назначение: **XXXXXX**, этаж расположения: **XX**, номер подъезда (секции): **XX**, Проектная общая площадь: **XX** кв.м, Проектная общая приведенная площадь: **XX** кв.м, количество комнат: **XX**: проектная площадь комнат: **XX,XX** кв.м: условный номер комнаты: **X**, проектной площадью: **XX,XX** кв.м проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **XX,XX** кв.м, в количестве **X** шт.: наименования помещения: **XXXXXX**, проектной площадью: **XX,XX** кв.м, наименование помещения: **XXXXXX**, проектной площадью: **XX,XX** кв.м, наименование помещения: **XXXXXX**, проектной площадью: **XX,XX** кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости и указываются в Передаточном акте (Акт приема-передачи, Односторонний акт приема-передачи), заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
- 3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта

приема-передачи либо подписания Застройщиком Одностороннего акта приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

- 3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет **XXXX (XXXXXX) рублей XX копеек** (далее – Цена Договора), что соответствует долевого участию в строительстве **XX,XX** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXX (XXXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

- 4.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

Местонахождение и почтовый адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10

тел. (495) 775-86-86

ИНН 7725038124, КПП 770401001

к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525266;

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон: 8-800-775-8686

Депонент: Участник долевого строительства;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: **XXXX (XXXXXX) рублей XX копеек;**

Срок условного депонирования денежных средств – 29.06.2023 г.

- 4.3. Депонируемая сумма вносится Депонентом на Счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Срок условного депонирования: по 29.06.2023 г. включительно. В случае увеличения фактического срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.1. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

- 4.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

- 4.5. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

- 4.6. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

- 4.7. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого

строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ.

4.8. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.9. В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в течение 10 (Десяти) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения Участником долевого строительства Одностороннего акта приема-передачи, составленного в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4.10. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Данная сумма денежных средств выплачивается Участнику долевого строительства после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи или Одностороннего акта приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня предъявления Участником долевого строительства соответствующего требования, с указанием реквизитов счета Участником долевого строительства.

4.11. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в размере, определенном в п. 4.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

4.12. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора.
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором, Застройщик

обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства Застройщик обязан информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством

При этом Застройщик вправе внести в проектную документацию на Объект недвижимости незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта недвижимости в целом и Объекта долевого строительства в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации, при этом заключение и подписание дополнительного соглашения и его регистрация не требуются.

5.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства Объекта недвижимости в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора либо на основании Одностороннего акта приема-передачи, составленного в соответствии с настоящим Договором.

5.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.6. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.7. С момента подписания Акта приема-передачи или составления Одностороннего акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

При этом в целях защиты прав Участника долевого строительства (недопуска посторонних лиц в его Объект долевого строительства) комплект ключей не может быть отправлен по почте, а в любом случае передается лишь Участнику долевого строительства либо его представителю под расписку при личной явке к Застройщику, что не означает уклонение Застройщика от передачи Объекта и не связано со сроком его передачи, согласованным сторонами в настоящему договоре.

5.8. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный в извещении срок по истечении двух месяцев со дня, следующего за последним днем десятидневного срока, предусмотренного для приемки Объекта долевого строительства в соответствии с п.5.6 настоящего Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению составить Односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

Односторонний акт приема-передачи должен быть направлен в адрес Участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его составления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче; либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом датой получения Одностороннего акта приема-передачи является дата получения

письма, указанная в соответствующем почтовом уведомлении, или дата возврата отправителю письма с соответствующими отметками почтовой службы в случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Днем получения Одностороннего акта приема-передачи при его передаче нарочно является дата, указанная самим Участником долевого строительства в соответствующем документе.

- 5.9. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком оплачивает все расходы по оплате фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости (включая коммунальные услуги на содержание общего имущества) соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости со дня, следующего за последним днем десятидневного срока, предусмотренного п. 5.6. настоящего Договора для подписания Акта приема-передачи.
- 5.10. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем разумный срок устранения выявленных недостатков.
- 5.11. Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.
- 6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.
- 6.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе воспользоваться правами, предусмотренными положениями части 2 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ.

7. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 7.1. Уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.
- 7.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 7.3. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами настоящего Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).
- 7.4. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ.
- 7.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию

Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, включая расходы на коммунальные услуги.

- 7.6. Уклонение от участия в указанных в п. 7.5 настоящего Договора расходах не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.
- 7.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку, переоборудование или реконструкцию Объекта долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 8.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 8.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.
- Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно 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, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.
- В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391, Гражданского кодекса Российской Федерации.
- Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.
- Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 10.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

- 10.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 10.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 10.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 11.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 5.3, п. 12.2. настоящего Договора.
- 11.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 11.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено законодательством РФ, в том числе федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ № 214-ФЗ.

12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 12.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
 - 12.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
 - 12.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного в п. 3.1 срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 12.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения (места жительства), банковских и иных реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 12.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
Уведомление считается доставленным с момента возврата отправителю письма с соответствующими отметками почтовой службы в случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено, или

адресат не ознакомился с ним.

- 12.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 12.1.1. – 12.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 14.2. настоящего Договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи.
- 13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи.
- 13.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 13.4. Все пошлины по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 13.5. Настоящий Договор составлен в XX экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, XX для Участника долевого строительства, и один для Регистрирующего органа.
- 13.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План.

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 14.1. Застройщик:
ООО «Константа Эстейт»
Юридический и почтовый адрес:
443096, Самарская обл., г. Самара, улица Мичурина, дом 15, офис 508.
ИНН 6315020717
КПП 631501001
ОГРН 1176313091206
р/с 40702810301300000943
в АО «Банк ДОМ.РФ»
к/с 30101810345250000266
БИК 044525266
- 14.2. Участник долевого строительства:
XXXXXX
Адрес электронной почты: XXXXX@XXX.XX.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

Директор

_____ / Ефимов А.А./

_____ / Фамилия И.О.

Строительный адрес,
номер подъезда (секции): XX,
этаж расположения: XX, условный (строительный)
номер: XX

Приложение № 1
к Договору № **Номер Договора** от **Дата**
Договора участия в долевом строительстве

ПЛАН

...план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома...

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

Директор

_____ / Ефимов А.А./

_____ / Фамилия И.О.