

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № _____

г. Курган

_____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «РЕСУРС» (ООО СЗ «РЕСУРС»), в лице директора Балашова Георгия Сергеевича, действующего на основании Устава от 05.07.2022г., именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, дата рождения ____, место рождения ____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — юридическое лицо, являющееся собственником земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** — строящийся Застройщиком: «Комплекс застройки домами средней этажности. Многоквартирный дом поз.1», имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный дом
Назначение объекта	жилой дом
Этажность	4
Общая площадь	3537,68
Материал наружных стен	пеноблок
Материал поэтажных перекрытий	плиты жби
Класс энергоэффективности	A++
Сейсмостойкость	классификация не требуется

и расположенный по адресу: г. Курган, переулок Совхозный, 20. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

1.1.4. **Земельный участок** — земельный участок, расположенный по адресу: Курганская область, город Курган, пер. Совхозный, 20, имеющий общую площадь 6183 кв.м., кадастровый номер: 45:25:070509:2282, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Многоквартирные жилые дома средней этажности (3-6 этажей), Объекты инженерно-технического обеспечения, для которых не требуется отдельные участки, принадлежащий застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 25.07.2022г., номер и дата государственной регистрации права: 45:25:070509:2282-45/051/2020-1 от 03.02.2020г.

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящейся к ней лоджией (далее по тексту – летнее помещение) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон 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 РФ».

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры) _____, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе

площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 45-RU45301000-35-2021 от 18.05.2021 года.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, на официальном сайте Застройщика <https://www.kolibry.com.ru> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.4. Банк – _____ (место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, К/счет _____ в _____, БИК _____, (лицензии Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ года), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и получить разрешение на ввод в эксплуатацию не позднее 30.10.2023 года, а также после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики (**выбрать необходимое**):

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
4.	Количество лоджий	1
5.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7.1.	в т.ч. площадь кухни	
7.2.	в т.ч. площадь ---	
8.	Этаж	
9.	Секция	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
11.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м.	
12.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства **с отделкой**, указанной в Приложении № 2 к Договору.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — **30.10.2023г.** включительно.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел земельного участка, указанного в п.1.1.4. Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст.11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного

на основании ст.13 Федерального закона № 214 залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на Объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

2.5. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.4. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.

2.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) руб., НДС не облагается.

3.2.

Вариант 1. В случае, если расчеты по ДДУ осуществляются с использованием счета эскроу, включаются нижеприведенные формулировки при использовании счета эскроу + один из вариантов 2.1- 2.4:

Формулировки при использовании счета эскроу:

Расчеты между Сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество РОСБАНК

Место нахождения и адрес:

Адрес электронной почты:

Номер телефона:

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее _____. (Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Учитывая, что для перечисления денежных средств со счета эскроу Застройщик должен предоставить в Банк разрешение на ввод в эксплуатацию строящегося объекта и сведения из

ЕГРН, подтверждающие регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, указанные документы\сведения должны быть предоставлены в Банк не позднее даты окончания срока условного депонирования).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее ... (...) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Размер депонируемой суммы -

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 3010181070000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, указывается ФИО заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Вариант 2.1.

Редакция пункта при оплате после регистрации платежным поручением.

Оплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.

При электронной регистрации договора дополнительно указывается:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату Цены Договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Вариант 2.2.

Редакция пункта при аккредитиве.

Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором, в безналичной форме с использованием аккредитива. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

- Сумма аккредитива: **_____ вся сумма по договору _____** (_____) рублей РФ.
- Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива.
- Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (ПАО), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____, БИК _____, ИНН _____;
- Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства (Депонент).

Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим Договором.

- Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.
- Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка с одновременным предоставлением оригинала настоящего Договора со отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Настоящим Участник долевого строительства поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить Исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте Договора. Исполнение аккредитива осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления документов.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента/Исполняющего банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник долевого строительства.
- Заккрытие аккредитива в Исполняющем банке производится:
 - при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу;
 - по истечении срока действия аккредитива.

Вариант 2.3.

Редакция пункта при СБР:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере ___ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный», (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора в размере _____ руб. (рублей 00 копеек) осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).

Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ право залога у Застройщика на права требования Объекта долевого строительства не возникает.

На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в силу закона находится в залоге 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, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк. Права Банка, как залогодержателя, по требованию Банка могут удостоверяться закладной, которую Участник долевого строительства составляет одновременно с оформлением права собственности на Объект долевого строительства, по форме, определяемой Банком, и передает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, где залогодателем будет Участник долевого строительства, залогодержателем – Банк. Залог права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на _____.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п.п.3.1., 3.2. и 3.7. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.4. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».

3.5. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п.3.7. и 3.8. Договора.

3.6. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

3.7. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства превысит Площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.2. Договора (строка 12), более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.9. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора (строка 12), а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика/ на счет эскроу (в случае, если расчеты по ДДУ проводились с использованием счетов эскроу и денежные средства со счета эскроу не перечислены застройщику). Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи.

3.8. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора (строка 12) более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.9. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства, указанной п.2.2. Договора (строка 12).

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.9. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п.3.7. и 3.8. Договора составляет _____ (_____), НДС не облагается.

3.10. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п.3.7. настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приёма-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения, перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

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

5. Обязательства Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 3.1. 3.2. 3.7. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта, а также заплатить аванс в соответствии с Правилами работы и условиями договора, указанными управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 4. Договора, Участник долевого строительства обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

5.1.7. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.5. и 5.1.6. Договора.

5.1.8. В течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.9. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.11. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.13. Независимо от причин расторжения Договора обязуется не позднее дня расторжения уведомить Банк о предстоящем перечислении денежных средств Застройщиком, в связи с расторжением Договора.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.п.3.1., 3.7. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно 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.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте _____.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства согласно п. 5.3.1 Договора или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик в праве не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п.3.1. 3.7. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.3. Договора Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества.

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам,

требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания,

Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия, предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таких коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п.6.2. Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п.6.2. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.6. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таким сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п.1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п.2.3. Договора остается неизменным.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком, предусмотренных п.6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п.11.5. Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом №214-ФЗ максимальный предел;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных, установленных федеральным законом случаях.

8.6. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях настоящего Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своих обязательств признаются нарушение обязательств, установленных пунктами 5.1.6., 5.1.7., 5.1.8. Договора.

8.7. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. 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, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать в ФНО Заемщика) № _____* открытого в Банке ВТБ (ПАО). При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. _____

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vib.ru.

8.8.1. В случае, если сумма, перечисленная Застройщиком при расторжении Договора на расчетный счет Участника долевого строительства, открытый в Банке превысит сумму оставшейся задолженности

Участника долевого строительства по Кредитному договору, Банк осуществляет возврат Участнику долевого строительства суммы, превышающей задолженность по Кредитному договору.

Застройщик за указанные взаиморасчеты ответственности не несет.

8.9. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.10. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. 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 Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.1. - 3.7. Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п.3.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

9.5. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере _____ рублей 00 копеек за каждый полный месяц просрочки исполнения указанного в п. 5.1.6. Обязательства, и сверх суммы неустойки возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на содержание Объекта долевого участия.

9.6. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.7. Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта. В случае нарушения п. 5.1.7 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере _____, сверх того возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе воспользоваться своими правомочиями по п. 8.6. Договора.

9.7. В случае неисполнения обязательств согласно п. 5.1.12. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере _____ рублей, а также возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником долевого строительства указанных обязательств.

9.8. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств по подписанию дополнительного соглашения и государственной регистрации данного дополнительного соглашения в уполномоченном государственном органе в соответствии с п. 2.4. Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере _____ % от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства. Выплата неустойки, предусмотренной настоящим пунктом Договора не освобождает Участника долевого строительства от исполнения его обязательств, предусмотренных п. 2.4. Договора.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

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

11. Дополнительные условия

11.1. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик заключает договор страхования гражданской ответственности. Условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, Правилах страхования ответственности Застройщика, утвержденных страховой организацией, доведены до сведения Участника долевого строительства при подписании настоящего Договора.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика на любой иной из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе неоднократно, а также замену страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без согласования (уведомления) Участника долевого строительства.

Информация о возможном изменении способа обеспечения исполнения обязательства Застройщика и/или замене страховой организации доводится до сведения Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений к проектной декларации Объекта, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

11.2. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.7. и 3.8. Договора.

11.3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.4. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение общей площади

Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п.п.3.7., 3.8. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте 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 РФ.

11.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора).

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п.п.1.1., 11.6. и 11.7. Договора).

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка.

11.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

11.8. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Объекта, т.е. любого нотариуса в г. Курган Курганской области, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

12. Заключительные положения.

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

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое

согласие дается до _____ г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.9. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах (либо по количеству участников): два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.10. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.10.1. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

12.10.2. Приложение № 2 - Отделка Объекта долевого строительства. (если ДДУ с отделкой)

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

13.1. Застройщик:

Адрес местонахождения: _____

ИНН _____
КПП _____
ОГРН _____
р/с _____
Адрес электронной почты Застройщика - _____.

13.2. Участник долевого строительства

_____, _____ г.р., место рождения: _____, паспорт гражданина _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован по адресу гор. _____, тел.: _____, e-mail: _____.
Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта

Наименование Объекта: _____ по адресу: _____.

ПЛАНИРОВКА ЭТАЖА

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)]

Застройщик:

_____/_____/

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Отделка Объекта долевого строительства (заполняется застройщиком)

_____, (указать наименование застройщика) (сокращенное наименование – _____), в лице _____, действующего на основании Устава (Доверенности, агентского договора и т.д.) от _____ г., _____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 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 по тексту – Закон 214-ФЗ), составили настоящее Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве от _____ 201_ года № _____

Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Класс отделки – _____

- **Входная дверь** в Объект долевого строительства – металлическая (открывание по проекту).
- **Коридор**
 1. Стены: Выровнены с использованием современных материалов, обои виниловые.
 2. Пол: Выравнивающая стяжка, ламинат 32-го класса толщиной 8 мм.
 3. Потолок: Натяжной, белого цвета, с декоративным уголком.
 4. Плинтусы: Пластиковые.
- **Жилые комнаты (гостиные и спальни), кладовые**
 1. Стены: Выровнены с использованием современных материалов, обои виниловые.
 2. Пол: Выравнивающая стяжка, ламинат 32-го класса толщиной 8 мм.
 3. Окна: Оконные откосы – пластиковые панели белого цвета. Подоконные доски – пластиковые, белого цвета.
 4. Потолок: Натяжной, белого цвета, с декоративным уголком.
 5. Плинтусы: Пластиковые.
 6. Межкомнатные двери: Двери деревянные ламинированные. Все двери одной серии, марки, цвета, с одинаковым рисунком. Наличники и дверной блок устанавливаются в цвет двери.
- **Кухня**
 1. Стены: Выровнены с использованием современных материалов, обои виниловые.
 2. Пол: Выравнивающая стяжка, напольная керамическая плитка.
 3. Окна: Оконные откосы – пластиковые панели белого цвета. Подоконные доски – пластиковые, белого цвета.
 4. Потолок: Натяжной, белого цвета, с декоративным уголком.
 5. Плинтусы: Пластиковые.
 6. Кухонная дверь: Дверь деревянная ламинированная, одностворчатая. Наличники и дверной блок устанавливаются в цвет двери.
- **Санузел**
 1. Стены и пол. Облицовка керамической плиткой.
 2. Двери. Устанавливается ламинированная деревянная (глухая) дверь. Наличники и дверной блок устанавливаются в цвет двери.
 3. Потолок. Реечный, белого цвета.

4. Сантехоборудование. Устанавливается унитаз-компакт отечественного производства. На подводке воды установлен шаровой кран.

• **Ванная комната**

1. Стены и пол. Облицовка керамической плиткой.
2. Потолок. Реечный, белого цвета.
3. Сантехоборудование устанавливается следующее:

- Ванна стальная со смесителем и душем и декоративным экраном;
 - Раковина тюльпан (на ножке) со смесителем;
 - Полотенцесушитель хромированный.
 - Подводка воды к каждому смесителю. На подводке воды установлены шаровые краны.
4. Дверь в ванную комнату. Устанавливается ламинированная деревянная (глухая) дверь. Наличники и дверной блок устанавливаются в цвет двери.

• **Балконы и лоджии**

1. Стены и потолок. Без отделки.
2. Пол. Без отделки.

Дополнительные работы по отделке Объектов долевого строительства:

1. Выполнить утепление полов в Объектах долевого строительства 2-го этажа (расположенных над МОП).
2. Выполнить гидроизоляцию в санузлах согласно проекту.
3. В местах перехода полов из плитки на ламинат устанавливаются декоративные порожки.
4. В санузлах и кладовках для свободного доступа к водосчетчикам и стоякам ВК установить сантехнические лючки.
5. Выполнить устройство скрытой электрической разводки с установкой оконечных устройств (выключатели и розетки).
6. Выполнить установку дымовых пожарных извещателей.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Адрес местонахождения: _____

_____/_____/

Участник долевого строительства:

_____, ____ г.р., место рождения: _____,
паспорт гражданина _____, выдан
_____, _____ г., код подразделения
_____, зарегистрирован по адресу гор.
_____, адрес фактического
проживания: _____, тел.: _____, e-
mail: _____.

_____/_____/