

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

г. Улан-Удэ

«_____» _____ 20__ года

Общество с Ограниченной Ответственностью Специализированный Застройщик «Далс-Строй», в лице Директора _____, ОГРН _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан: _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, снилс: _____,

именуемые в дальнейшем «**Участник долевого строительства/Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – «**Многоквартирный жилой дом по ул. Жердева в г.Улан-Удэ**», состоящий из жилых помещений, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком здании, входящий в состав объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, «**Многоквартирный жилой дом по ул. Жердева в г.Улан-Удэ**».

Количество этажей: _____ этажей, включая 1 подземный этаж, общая площадь: _____ кв.м., строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства, по строительному адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Жердева, на земельном участке общей площадью _____ кв.м, с кадастровым номером 03:24:032802:79.

Технические характеристики Объекта недвижимости:

Класс энергетической эффективности – Высокий, класс В.

Сейсмостойкость – 8 баллов

Материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон

Материал наружных стен – монолитные железобетонные, с утеплением из минераловатных базальтовых и полистирольных плит с отделкой из облицовочного кирпича.

Перекрытия – монолитные железобетонные плиты.

Перегородки:

- межквартирные – монолитные железобетонные, кирпичные;
- межкомнатные (санузлов) – гипсокартонные, кирпичные, монолитные.

Лестницы – монолитные железобетонные марши и площадки.

Балконы – остекление балконных групп из алюминиевых профилей, нижняя часть глухая, верхняя остекленная.

Окна – из металлических ПВХ профилей со стеклопакетами.

Двери входные квартирные – полусейфовые.

Полы – в местах общего пользования и на лестничных площадках керамогранитная плитка.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта 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.

1.7. **Проектная общая жилая площадь** Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.8. **Квартира** - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, и имеющее характеристики по местоположению в жилом доме, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней неотапливаемым конструктивным элементом – балконом) и условный номер в соответствии с проектной документацией и с Приложениями №1, к Договору.

Квартира-студия (далее – «Квартира») – структурно обособленное жилое помещение в жилом доме, не имеющее внутриквартирных перегородок (за исключением капитальных стен и перегородок ванной комнаты и санузла), обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме, имеющее характеристики по местоположению в жилом доме, на этаже, по количеству комнат и площади (с относящимися к ней неотапливаемыми конструктивными элементами – балконами) и условный номер в соответствии с проектной документацией и с Приложением №1, к Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется, 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.

В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет

Вариант 1 (один Участник) собственности

Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности

Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника _____ (ФИО) в размере _____ доли в праве, у Участника _____ (ФИО) в размере _____ доли в праве.

на Объект долевого строительства, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в настоящем Договоре.

2.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, назначение: _____ комнатная – квартира, со следующими характеристиками:

Жилой дом, строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 03:24:032802:79, по строительному адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Жердева						
Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства			8
1	2	3	4	5	6	7

По дье зд	Этаж	Усло вны й номе р	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом площади неотапливаемых конструктивных элементов (балконов) с применением понижающего коэффициента 0.3, в кв.м.	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади неотапливаемых конструктивных элементов (балконов), в соответствии с ч.5 ст.15 ЖК РФ), в кв.м.	Площадь неотапливаем ых конструктивн ых элементов (балконов) с применением понижающего коэффициента 0.3, в кв.м.	Стоимость 1 кв.м. Объекта долевого строительс тва (в рублях)	Цена договора или Стоимость Объекта долевого строительств а (в рублях)

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.

2.3. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

2.4. Земельный участок площадью 2 114 кв.м. с кадастровым номером 03:24:032802:79. Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторонами по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

2.5. Ориентировочный срок начала строительства - II квартал 2025 года,

Ориентировочный срок окончания строительства - IV квартал 2027 года

Датой ввода Объекта в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе завершить строительство (создание) многоквартирного жилого дома ранее указанного срока.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____ рублей, 00 копеек. Цена договора рассчитана по средствам умножения проектной общей площади объекта на стоимость 1 кв.м., которая включает в себя площадь квартиры и площадь балкона с понижающим коэффициентом ($K=0,3$). Стоимость 1 кв.м. составляет _____ рублей, 00 копеек. НДС не облагается.

Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

Оплата Участником цены Договора производится в следующем порядке:

3.1.1. Сумма в размере _____ рублей, 00 копеек, оплачивается Участником долевого строительства за счет _____, по следующим реквизитам: на эскроу счет, открытый на _____ ФИО участника _____, в течение 10 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

3.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, в лице филиала ПАО «Сбербанк России» – Бурятское отделение №8601, место нахождения 670031, Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул. Терешковой 3 б. Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент – Гражданин РФ ФИО _____

Бенефициар – ООО Специализированный застройщик «Далс-Строй»

Депонируемая сумма – цена договора составляет _____ рублей, 00 копеек.

Срок внесения денежных средств – согласно срокам, указанным в п.3.1. договора.

Дата окончания срока условного депонирования денежных средств – _____.

Срок платежа по настоящему договору может быть изменен по согласованию сторон.

3.3. Обязательства Участника по оплате цены настоящего Договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счёт эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, согласно Соглашению № 5487 от 17.01.2025г. заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.

3.4. Стороны пришли к соглашению на момент заключения Договора параметры, размеры и другие характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Договоре и приложениях к нему, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с технической (проектной, рабочей, исполнительной) документацией на строительство Жилого дома. Окончательные параметры Объекта долевого строительства устанавливаются в техническом плане, а так же, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства (не являющимся нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, а также существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) является изменение расчетной площади Объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, а также существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Общая площадь Объекта долевого строительства указанная в пункте 2 настоящего Договора, может незначительно отличаться от окончательной площади по результатам обмеров Объекта долевого строительства. В случае изменения фактической площади по результатам обмеров Объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена Договора перерасчёту не подлежит. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей стороны, цена Договора подлежит перерасчёту. Доплата и возврат средств соответствующей Стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата Стороны будут исходить из Договора участия в долевом строительстве, из расчёта цены квадратного метра, определённую в пункте 3.1. настоящего Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.6. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на содержание службы Застройщика в размере 10%.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема передачи после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, IV квартал 2027г. Передать квартиру Участнику в собственность не позднее 10 декабря 2027г., при условии полного выполнения Участником своих обязательств по оплате цены договора.

4.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

4.5. С момента подписания Акта приема передачи квартиры риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Акта приема передачи или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить затраты ЗАСТРОЙЩИКА на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Акта приема- передачи квартиры, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

4.9. Подписание Акта приема передачи квартиры не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

4.10. Право собственности на квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 года.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. В соответствии с утвержденной проектной документацией ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство «Многоквартирный жилой дом по ул. Жердева в г. Улан-Удэ». Строительство Объекта недвижимости осуществляется без чистовой отделки и установки инженерного оборудования.

Проектной документацией на строительство Объекта недвижимости **предусмотрены:**

- установка оконных блоков из ПВХ, входной двери в квартиру, электросчетчика, счетчика учета тепла, конвекторов отопления;
- наличие счетчиков учета расхода холодной и горячей воды, пожарных извещателей, шлангов пожаротушения;
- монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации;
- остекление балконных групп из алюминиевых профилей;
- полы выполняются в виде полусухой «плавающей» стяжки.

не предусмотрены:

- чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных изделий под окраску и оклейку обоями, оклейка стен и потолков, устройство полов, установка внутренних дверей, установка пластиковых подоконников, устройство откосов.
- установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в том числе разводка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения и канализации, разводка электрокабелей, пожарной сигнализации, розеток, выключателей, патронов, электроплит.

5.1.2. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Акту приема передачи при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

5.1.3. ЗАСТРОЙЩИК при передаче Объекта долевого строительства обязан передать УЧАСТНИКУ 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

5.1.4. До ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик имеет право вносить изменения в проектную документацию, в том числе в части изменения целевого назначения части строящегося Объекта недвижимости и строительства пристроенных помещений к нему.

5.1.5. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

5.2.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

5.2.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, 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, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

5.2.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

5.2.6. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

5.2.7. Вправе самостоятельно изменять системы отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и электроснабжения с учетом требований Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Участник настоящим дает согласие:

5.3.1. на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения земельного участка.

5.3.2. на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания.

5.3.3. на прекращение залога на земельный участок, указанный в п.1.1. настоящего Договора, а земельные участки (права аренды на земельные участки), образованные после раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, и не занятые под строительство Здания, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

5.3.4. При необходимости в целях раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного

участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течении 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

5.3.5. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса РФ.

5.3. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком семей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 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 3 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 3 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1. настоящего Договора) не допускается.

6.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

6.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном

действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.4. В состав общего имущества, находящегося в общей долевой собственности, входят - помещения, в которых непосредственно расположены оборудование и системы инженерного обеспечения Объекта недвижимости, венткамеры, электрощитовая, тепловой узел, коридоры, лестничные марши и площадки, вестибюль, чердаки, наружные и внутренние сети водопровода, канализации, электро- и теплоснабжения, земельный участок, на котором находится Объект недвижимости с элементами озеленения и благоустройства.

6.5. Установленное в Объекте недвижимости оборудование связи (в том числе линии связи, распределительные коробки, сооружения связи) является собственностью оператора связи и плата за его размещение в Объекте недвижимости с УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА долевого строительства взиматься не будет.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

7.1. 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.

7.2. 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 Передаточного акта.

7.3. В случае если Объект построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.5. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделом 2 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом.

7.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.8. Способы обеспечения обязательств по Договору:

- Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства согласно статьи 23.2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 29 июля 2017 г. N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

7.9. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

8.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности

УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

8.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

9.2. 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, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

9.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

9.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

10.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

11. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

11.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

11.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

11.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного 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.

11.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

11.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

11.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, 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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

12.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

12.3. 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.

12.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

12.5. Характеристики земельного участка, указанные в п.1 Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного Земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком, Собственником и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Застройщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст. 112 Земельного Кодекса РФ.

12.6. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** дает согласие **ЗАСТРОЙЩИКУ** на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных **ЗАСТРОЙЩИКУ** в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки (с использованием средств оператора мобильной связи, мессенджеры (viber, whatsapp)), звонков по телефону и других способов информирования **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** с целью реализации настоящего Договора, применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от 8 (3012) 241-441, 89503819330

12.7. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

12.8. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для **ЗАСТРОЙЩИКА, УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

12.9. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО Специализированный
застройщик «_____»
Юридический адрес: _____
Директор

Участник:
гр. _____

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

**План Объекта к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного жилого дома
№ ____ от 20 ____ г.**

Расположение Квартиры на этаже в составе Жилого дома.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов) и пр.))

Застройщик:
ООО Специализированный
застройщик «_____»
Юридический адрес: _____
Директор

Учасник:
гр. _____

M.II.

