

ДОГОВОР № ___ участия в долевом строительстве
«Жилой дом со встроенными помещениями по ул. Токарева, г. Севастополь. Этап 1»

г. Севастополь

Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСтрой", Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 22.06.2016 года, ОГРН 1169102075042, ИНН 9102213117, КПП 910201001, адрес места нахождения: 295051, Республика Крым, г. Симферополь, бульвар Ленина, д. 12, пом. 201, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Кабанова Евгения Константиновича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

гражданин, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», далее совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и общие положения

1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСтрой" — юридическое лицо, имеющее на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке объекта «**Жилой дом со встроенными помещениями по ул. Токарева, г. Севастополь. Этап 1**» (далее-Объект, многоквартирный жилой дом) на основании разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства** — лицо, уплачивающее **Застройщику** обусловленные Договором денежные средства для строительства Объекта на условиях настоящего Договора.

1.3. **Объект долевого строительства** — жилое помещение, общее имущество в Объекте, подлежащие передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

1.4. **Проектная декларация** — информация о **Застройщике** и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит **Застройщик**.

1.5. **Холодные помещения** – расположенные в составе Объекта балконы, лоджии, веранды, террасы. Холодные кладовые, тамбуры.

1.6. **Право Застройщика** на привлечение денежных средств для строительства (создания) **Объекта** с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у **Участника долевого строительства** возникнет право собственности на **Объект долевого строительства** в строящемся (создаваемом) **Объекте** и доли в праве собственности на общее имущество в **Объекте**, подтверждают следующие документы:

- учредительные документы **Застройщика**;
- свидетельство о государственной регистрации юридического лица;
- свидетельство о постановке на учет в налоговом органе **Застройщика**;
- разрешение на строительство № RU 91-94103000-448-2018 от 06.03.2018 года, выдано

Правительством Севастополя, Департаментом архитектуры и градостроительства города Севастополя;

- проектная декларация, а также внесённые в нее изменения, размещены на сайте <http://интерстрой.рф> в соответствии с 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» (далее — Федеральным законом);

- договор аренды земельного участка площадью 11 358 кв.м., кадастровый номер: : 91:03:003004:131, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Севастополь, ул. Токарева, заключенный 05.12.2017 года между Департаментом по имущественным и

земельным отношениям города Севастополя и ООО «ДоброГород», зарегистрированный в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя, о чем произведена государственная регистрация договора аренды 29.12.2017 года, номер регистрации 91:03:003004:131-91/001/2017-4, на основании которого заключен договор субаренды земельного участка, заключенный между ООО «ДоброГород» и ООО «ИнтерСтрой» 10.01.2018 года, зарегистрированный в Управлении государственной регистрации права и кадастра Севастополя, 24.01.2018 года, номер регистрации 91:03:003004:131-91/001/2018-6.

1.7. Правопреемники **Участника долевого строительства** имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

2. Предмет Договора

2.1. По условиям настоящего Договора **Застройщик** своими силами и (или) с привлечением других лиц обязуется построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять **Объект долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Характеристика **Объекта долевого строительства** согласно проектной документации:

Местонахождение: г. Севастополь, ул. Токарева.

Наименование объекта: «Жилой дом со встроенными помещениями по ул. Токарева, г. Севастополь. Этап 1».

2.2.1. Основные характеристики Объекта:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом со встроенными помещениями
Назначение	Жилое
Этажность	9
Общая площадь	17 112,10
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Материал наружных стен	монолитный железобетонный рамно-связевой каркас с вертикальными железобетонными диафрагмами жесткости
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	8 баллов

2.2.2. Основные характеристики **Объекта долевого строительства:**

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Общая проектная площадь (без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас) кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Секция	
Подъезд	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	

2.2.3. **Объект долевого строительства**, если Стороны письменно не договорятся об ином, передается **Участнику долевого строительства** в следующем состоянии:

Наружные стены: газобетон, толщина 200 мм;

Внутриквартирные стены: газобетон, толщина 100 мм;

Межквартирные стены: газобетон, толщина 200 мм;

Перегородки, балконные ограждения: газобетон 100 мм;

Фасады: вентилируемый фасад с организованными местами для установки наружных блоков кондиционирования и отвода конденсата;

Утепление: по ограждающим конструкциям – утеплитель минераловатный 80мм;

Канализация: городская;

Вентиляция дома приточно-вытяжная с естественным и с механическим. Установка вытяжных вентиляторов производится покупателем самостоятельно.

Отопительное оборудование: разводка трубопроводов отопления из многослойных полиэтиленовых труб, полипропиленовых стабилизированных труб, стальных водогазопроводных и стальных прямошовных труб. Подключение отопительных радиаторов, установка регулировочной арматуры.

Коммуникации:

а) установка узлов учета тепла поквартирно на лестничной клетке;

б) установка узлов учета тепла для встроенных нежилых помещений в местах общего пользования;

в) установка узлов учета для мест общего пользования;

г) установка узлов учета воды на холодную и горячую воду поквартирно на лестничной клетке;

д) подключение к электросети с установкой электросчётчика (без разводки по квартире, кабельная сборка при входе в квартиру).

Окна: металлопластиковые пакеты, балконы застеклены;

Входные двери: металлические;

Полы (за исключением балкона и с/у) цементно-песчаная стяжка;

Потолок и стены: без отделки.

2.2.4. Стороны признают, что в связи с допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту общая фактическая площадь **Объекта долевого строительства** может отличаться от Общей проектной площади, указанной в настоящем Договоре. Уточнение фактической площади и нумерации **Объекта долевого строительства** производятся по результатам технических обмеров, проводимых по окончании строительства.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. **Застройщик** совместно с **Участником долевого строительства** обязуются предоставить подписанный Договор в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет **Участник долевого строительства**.

2.4. В рамках строительства **Объекта** строительство (реконструкция) отдельно стоящих объектов социальной инфраструктуры за счет средств **Участника долевого строительства** не осуществляется.

3. Цена. Условия и порядок оплаты

3.1. **Цена Договора** – сумма денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) **Объекта долевого строительства**, которая формируется из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и суммы денежных средств на оплату услуг **Застройщика**.

Цена Договора (Объекта долевого строительства) составляет _____ рублей 00 копеек (НДС не облагается). Стороны подтверждают, что они не заблуждаются в отношении цены **Объекта долевого строительства**.

Сумма в размере 85 % от Цены договора направляется на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства**, которая подлежит использованию **Застройщиком** только в целях, определенных Федеральным законом:

Сумма в размере 15 % от Цены договора является оплатой услуг **Застройщика**, которая расходуется **Застройщиком** по своему усмотрению;

Разница, образовавшаяся после окончания строительства **Объекта** и ввода его в эксплуатацию, между суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и фактическими затратами по строительству **Объекта**, остается в распоряжении **Застройщика** в качестве оплаты его услуг и является его доходом.

3.1.1. Цена договора, указанная в п. 3.1. Договора, корректировке (перерасчету) не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.1.3. Договора.

3.1.2. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением **Общей проектной площади Объекта долевого строительства** является её изменение в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов от показателей, указанных в п. 2.2.2. договора, и то, что такие изменения допускаются и это не будет считаться нарушением условий Договора и основанием для применения ч. 2 ст. 7 Федерального закона.

3.1.3. По соглашению Сторон Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию **Объекта долевого строительства** в соответствии с изменениями действующего законодательства, но не более 10% от общей стоимости **Объекта долевого строительства**;
- внесения изменений в состав **Объекта долевого строительства** по согласию Сторон

3.2. Уплата **цены Договора** в размере **рублей 00 копеек** производится **Участником долевого строительства** в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора по следующим реквизитам:

Назначение платежа: «Перевод средств по ДДУ № _____ от _____ по квартире № _____ по адресу: г. Севастополь, ул. Токарева».

Реквизиты расчетного счета: счет № _____ в РНКБ БАНК (ПАО)
г. Симферополь, БИК 043510607, корреспондентский счет №30101810335100000607.

Плательщик:

3.2.1. Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается выполненной с момента поступления на расчетный счет **Застройщика** денежных средств в полном объеме.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта** передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** не позднее срока, предусмотренного п. 5.3 Договора. При этом допускается досрочное исполнение **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.1.4. Направить **Участнику долевого строительства** не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи **Объекта долевого строительства**, сообщение о завершении строительства (создания) **Объекта**, и предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**.

4.1.5. Возвратить **Участнику долевого строительства** уплаченную сумму денежных средств в случаях расторжения, прекращения или признания недействительным настоящего Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных настоящим Договором.

4.1.6. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок (с учетом пп. 5.3.1 настоящего Договора), не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства**. В случае согласия **Участника долевого строительства** изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства** не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.8. В случае смерти **Участника долевого строительства**, передать его права и обязанности по Договору наследникам, при условии их обращения с такими требованиями к **Застройщику**.

4.1.9. Передать **Участнику долевого строительства** документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

4.1.10. До даты подачи договора на государственную регистрацию, произвести отчисления (взнос) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в размере, порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

4.2. Участник долевого строительства обязан:

4.2.1. Уплатить **Цену Договора** в размере, сроки, способом и порядке, установленным разделом 3 настоящего Договора.

4.2.2. Приступить к принятию **Объекта долевого строительства** и подписать акт приема-передачи в момент принятия, в случае соответствия **Объекта долевого строительства** условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения сообщения от **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче.

4.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**, построенный (созданный) за счет денежных средств такого **Участника долевого строительства** в соответствии с Договором, в течение 1 (одного) месяца, после подписания **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** или его наследниками акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

4.2.4. До осуществления государственной регистрации прав на **Объект долевого строительства** без предварительного письменного согласия **Застройщика** не производить никаких изменений конструктивных элементов **Объекта долевого строительства** и Объекта (перепланировку, изменение фасада и/или его элементов, в т.ч. не предусмотренное Договором остекление лоджий, балконов, установку любых устройств и сооружений, видоизменяющих вид и конструкцию фасада). После регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** все вышеназванные изменения осуществлять исключительно с согласия Управляющей компании или иной организации, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию Объекта.

4.2.5. В течение 10 (десяти) дней с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего акта в порядке, предусмотренном пп. 4.3.1. Договора, заключить договор об эксплуатационном (коммунальном) обслуживании **Объекта долевого строительства** и объектов общей совместной собственности с Управляющей компанией или иной организацией, осуществляющей управление, обслуживание, эксплуатацию **Объекта**, а в случае не подписания такого договора – возмещать соответствующей компании или организации эксплуатационные или иные расходы, связанные с эксплуатацией **Объекта долевого строительства** и объектов общей долевой собственности согласно выставляемым счетам. В случае, если такие расходы после наступления срока подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** понес **Застройщик, Участник долевого строительства** обязан возместить их в полном объеме.

4.2.6. Письменно уведомлять **Застройщика** об изменении своего адреса, телефонов, и иных данных имеющих значение для исполнения Договора, в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением **Участником долевого строительства** данного обязательства, возлагаются на **Участника долевого строительства** в полном объеме. Действия, выполненные **Застройщиком** по предоставленным **Участником долевого строительства** сведениям, считаются надлежащим образом совершенными.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. В случае уклонения **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства**, который соответствует п. 2.2. Договора, с учетом условий, указанных в пп. 3.1.2. Договора, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, когда должна была состояться передача **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** несет лицо, в соответствии с условиями, указанными в п. 6 ст. 4 Федерального закона, риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

4.3.2. Приостановить исполнение обязательства, предусмотренного пп. 4.1.9. Договора, в случае неполного или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате **Цены Договора**.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. До подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в п. 2.2. Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** до исполнения **Застройщиком** обязанностей, предусмотренных Договором.

4.4.2. В случае несогласия с изменениями срока передачи **Объекта долевого строительства** в порядке, предусмотренном пп. 4.1.6. Договора, отказаться от исполнения настоящего Договора.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляются на основании подписываемого сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. В случае какого-либо несоответствия **Объекта долевого строительства** требованиям, определенным п. 2.2 Договора, за исключением случаев, указанных в пп. 3.1.2. Договора, **Участник долевого строительства** вправе воспользоваться условиями, предусмотренными пп. 4.4.1. Договора. В

случае подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, он считается принятым без замечаний.

5.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта**, и выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате цены **Объекта долевого строительства**.

5.3. **Объект долевого строительства** должен быть передан **Участнику долевого строительства** в срок не позднее 01.10.2020 года, но не ранее завершения строительства и получения разрешения на ввод многоэтажного жилого дома.

Срок получения разрешения на ввод многоэтажного жилого дома в эксплуатацию 06.08.2020 года.

5.3.1. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке изменить срок строительства, а также в одностороннем порядке изменить срок получения разрешения на ввод **Объекта** в эксплуатацию на срок до трех месяцев, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора.

5.4. В целях установления времени передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**, **Застройщик** действует в порядке, предусмотренном пп. 4.1.4 Договора. Сообщение о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче считается врученным, если оно было получено непосредственно адресатом или его доверенным лицом; если адресат выбыл в другое место без извещения **Застройщика** согласно пп. 4.2.6. Договора; если письмо с извещением не было востребовано из почтового отделения в установленные почтовыми правилами сроки.

5.5. **Участник Долевого строительства** при приемке **Объекта долевого строительства** руководствуется пп. 4.2.2. Договора. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный Договором срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** **Застройщик** действует в рамках пп. 4.3.1. Договора.

5.6. **Участник долевого строительства** несет расходы на содержание **Объекта долевого строительства** со дня подписания им Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, а в случаях, указанных в пп. 4.3.1. Договора - со дня составления одностороннего Акта.

5.7. Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** после полной уплаты денежных средств, которые **Участник долевого строительства** обязан внести по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или составления одностороннего Акта, с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

6. Гарантии качества Объекта долевого строительства

6.1. На **Объект долевого строительства**, за исключением объектов технологического и инженерного оборудования, **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 5 (пять) лет со дня передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**. На объекты технологического и инженерного оборудования **Застройщиком** устанавливается гарантийный срок - 3 (три) года со дня передачи **Объекта долевого строительства** первому **Участнику долевого строительства**.

6.2. **Участник Долевого строительства** не вправе вносить изменения в системы газо-, водо-, электроснабжения, любые работы по обслуживанию/ремонту указанных систем осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.

6.3. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта долевого строительства** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие

ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение и ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку в размере, указанном в ч. 2 ст. 6 Федерального закона.

7.3. В случае нарушения срока внесения платежей, предусмотренных настоящим Договором, **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Уплата неустоек не освобождает Стороны от возмещения убытков и исполнения нарушенного обязательства.

7.5. **Застройщик** имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в следующих случаях:

7.5.1. Если другие работы, не входящие в обязанности **Застройщика**, но связанные со строительством **Объекта долевого строительства**, задерживают выполнение обязательств **Застройщика** по настоящему Договору.

7.5.2. В случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего Договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим Договором сроки.

7.5.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

7.6. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны принимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательства по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов федерального или местного уровня, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора, и/или препятствующие выполнению сторонами настоящего Договора, и другие подобные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

7.7. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.8. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, при отсутствии согласованности Сторонами дальнейших действий по выполнению настоящего Договора, каждая из Сторон имеет право досрочно расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

8. Уступка (передача) прав по Договору

8.1. Уступка **Участником долевого строительства** прав требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора и получения письменного согласия **Застройщика**, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством

8.2. В случае несоблюдения условий **Участником долевого строительства** по уплате цены Договора и иных платежей по Договору, подлежащих выплате **Застройщику**, уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства**, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

8.3. Уступка прав требования подлежит обязательному внутреннему учету и регистрации у **Застройщика**. За услуги по оформлению документов, внутреннему учету и регистрации **Участник долевого строительства** оплачивает **Застройщику** сумму в размере 10 000 (десять тысяч) рублей, в случае уступки своих прав требований по настоящему договору родственным лицам первой степени (супруги, родители, дети), и в размере 50 000 (пятидесяти тысяч) рублей - иным лицам.

8.4. Обязанности и расходы, связанные с передачей (уступкой) прав и (или) обязанностей, предусмотренных Договором, включая предоставления документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора, несет **Участник долевого строительства**, либо лицо (лица), которому переданы (уступлены) права и (или) обязанности, предусмотренные Договором, по соглашению с **Участником долевого строительства**. **Застройщик** вправе оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации такого соглашения за дополнительную плату.

8.5. Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

8.6. **Участник долевого строительства** обязуется уведомить в 5-дневный срок **Застройщика** об уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить **Застройщику** копию расписки о сдаче документов, в регистрирующий орган, нотариальную копию или оригинал договора уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации.

9. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

9.1. В обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у **Участника долевого строительства** (залогодержателя) считаются находящимися в залоге: право аренды земельного участка, указанного в п. 1.6 Договора, а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект.

9.2. Обязательное обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по передаче **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** путем страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве не требуется, в связи с исполнением **Застройщиком** обязанности, предусмотренной п. 4.1.10. Договора.

10. Срок действия Договора. Изменение и расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

10.2. Государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления сторон Договора. По соглашению сторон **Участник долевого строительства** может выдать нотариально удостоверенную доверенность на имя представителя **Застройщика** или иного лица для осуществления государственной регистрации Договора. Расходы по государственной регистрации Договора, всех соглашений к нему, в т.ч. при расторжении Договора, а также за услуги представителя, несет **Участник долевого строительства**.

10.3. **Участник долевого строительства** в течение 15 (пятнадцати) дней со дня подписания настоящего Договора обязан совместно с **Застройщиком** подать в

регистрирующий орган заявление о государственной регистрации настоящего Договора и прилагаемые к нему документы.

10.4. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Соглашение об изменении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном для государственной регистрации Договора, и считается заключенным с момента такой регистрации.

10.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

10.6. **Участник долевого строительства** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Федерального закона.

10.7. **Участник долевого строительства** вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных пп. 1.1 ст. 9 Федерального закона.

10.8. В иных случаях, не предусмотренных п.10.6. и 10.7. настоящего Договора, Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, в т.ч. по инициативе **Участника долевого строительства**, на основании его письменного заявления, с указанием реквизитов расчетного счета для возврата оплаченных по Договору денежных средств. В случае расторжения Договора на основании заявления Участника долевого строительства Застройщик удерживает компенсационную сумму в размере 5% от фактически оплаченной стоимости.

10.9. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении **Участником долевого строительства**, порядка и/или сроков внесения платежей по Договору, в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

10.10. Возврат денежных средств при расторжении Договора производится:

10.10.1. в случае расторжения по соглашению Сторон — в течение 10 банковских дней после государственной регистрации договора в отношении **Объекта** с новым **Участником долевого строительства**.

10.10.2. в случае одностороннего расторжения — в сроки и в порядке, установленные статьей 9 Федерального закона.

10.10.2.1 в случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 10.9 Договора, **Участник долевого строительства** обязан возместить **Застройщику** расходы (убытки), связанные с возвратом фактически внесенных **Участником долевого строительства** денежных средств по настоящему Договору (расходы на расчетно-кассовое обслуживание банковской операции, расходы на зачисление денежных средств в депозит нотариуса в случае невозможности их возврата **Участнику долевого строительства** в предусмотренный Федеральным законом срок). При этом **Застройщик** может самостоятельно произвести зачет требований по уплате таких расходов непосредственно при возврате денежных средств.

11. Заключительные положения

11.1. Подписанием настоящего договора **Участник долевого строительства** дает согласие **Застройщику** на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных», на передачу персональных данных третьим лицам для их последующей обработки, а также на получение информации по каналам связи для уведомления о проводимых акциях, скидках, спецпредложениях и т.д. Настоящее согласие действительно в течение срока действия настоящего Договора, и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока его действия.

11.2. Уполномоченные лица, которые подписали настоящий Договор, утверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по договору; при заключении договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых обстоятельств; сделка совершается с намерением создания

