

## ДОГОВОР

### ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

Место заключение договора город Екатеринбург Свердловской области  
года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик» ЛАРГУС БЭЙ» (ООО «СЗ «ЛАРГУС БЭЙ» (ИНН 2301110321, ОГРН 1232300050663) в лице \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем

«Застройщик», с одной стороны, и

гражданка Российской Федерации \_\_\_\_\_,

именуемая 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** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок 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** – Комплекс апартаментов «Сезоны» строящийся Застройщиком Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЛАРГУС БЭЙ», имеющий следующие характеристики:

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)</b>	Подземная автостоянка
<b>Назначение объекта</b>	нежилое
<b>Этажность</b>	1
<b>Общая площадь</b>	1191,2 кв.м.
<b>Материал наружных стен</b>	Монолитные железобетонные
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности</b>	Не нормируется
<b>Сейсмостойкость</b>	8

и расположенный по адресу: 353440, Россия, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 210, на основании Разрешения на строительство №23-37-6-2023 от 07.03.2023г., выданного Администрацией Муниципального образования город-курорт Анапа сроком действия до 07.03.2028г. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект, 210, имеющий общую площадь 5012,0 кв.м., кадастровый номер: 23:37:0107002:6392, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: Туристическое обслуживание, принадлежащего застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись о регистрации № 23:37:0107002:6392-23/228/2023-29.

**1.1.5.Объект долевого строительства** — нежилое помещение (номер, апартамент), предназначенное для временного проживания, расположенное в Гостиничном комплексе, имеющее проектные характеристики, указанные в п.2.2 Договора и Приложении № 1. подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гостиничном комплексе, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Анапа, Пионерский проспект,210.

**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 не жилого помещения, 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 №23-37-6-2023 от 07.03.2023г., выданного Администрацией Муниципального образования город-курорт Анапа сроком действия до 07.03.2028г. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

1.3.Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика **largus-bey.ru** в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.4.Банк – ПАО «Сбербанк» ИНН 7707083893,  
почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;  
Реквизиты:

Счет 40702810363000014081 в ПАО Сбербанк,  
к/с 30101810400000000225 ГУ Банка России по ЦФО,  
ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 08.08.2012 г. № 1481.

## 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 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:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество мест	
3.	Проектная площадь помещений кв.м.	1191,2
4.	Этаж	0
5.	Назначение Объекта долевого строительства	не жилое помещение

- Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения. Объект долевого строительства будет предназначен исключительно для использования в личных, семейных, домашних и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства *с отделкой*,

указанной в Приложении № 2 к Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа гостиничного комплекса, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. При заключении Договора Застройщик гарантирует, что все необходимые для исполнения настоящего Договора лицензии и иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов, Застройщиком получены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

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 июня 2026 года** 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. 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.

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.

2.6. 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 **largus-bey.ru**.

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 \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены ДДУ на счет эскроу, открытый в Банке, на следующих условиях:

3.2.1. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ вносятся Депонентом в \_\_\_\_\_.

3.2.2. Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ вносятся Депонентом \_\_\_\_\_.

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

**Место нахождения и адрес:** место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских

**Срок условного депонирования денежных средств -** 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее планируемой даты получения разрешения на ввод.**

3.3. 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. 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании п. 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка 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. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.4. Последующий залог объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, реперпланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

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

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ЛАРГУС БЭЙ»

**Депонируемая сумма** (цена Договора участия в долевом строительстве):

3.6. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк;

Срок действия аккредитива: по 30.09.2026 года.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

3.7. После предоставления необходимых документов, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

3.8. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве НДС не облагается».

3.9. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более, чем на шесть месяцев срок ввода Объекта в эксплуатацию.

3.10. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

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

3.12. Цена 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.

3.13. Платежи по договору осуществляются в рублях Российской Федерации. Подтверждением оплаты денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления денежных средств на счет-эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк».

#### **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. 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 (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) 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.

4.3.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.

4.4.Участник долевого строительства по истечении 7(семи) дней, когда уведомление считается полученным, несет бремя содержания Объекта.

После подписания акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы на содержание Объекта, в том числе: коммунальные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта и мест общего пользования, за исключением площадей общего пользования передаваемых третьим лицам для обслуживания, содержания, пользования и распоряжения, в соответствии с размером своей доли в праве, а также риск случайной гибели или повреждения имущества.

4.5.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.

4.6.При расхождении фактической площади Объекта более, чем на 1(один) кв.м. как в большую или меньшую сторону, по результатам государственной технической инвентаризации, Стороны производят перерасчет цены Договора пропорционально изменению площади Объекта. При этом, участником долевого строительства дополнительная сумма оплачивается в течение 15(пятнадцати) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения. В случае неоплаты участником долевого строительства указанных средств, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор. Сумма переплаты возвращается Застройщиком участнику долевого строительства на основании его письменного заявления в течение 45(сорока пяти) рабочих дней со дня получения такого заявления.

## **5. Обязательства Сторон**

### **5.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1.Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, установленные Договором.

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

5.1.5.Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

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

5.1.7.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.

5.1.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах 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 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 **largus-bey.ru**.

5.3.5. 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.

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

5.3.7. 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.

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

## **5.4. Права Застройщика:**

5.1. В случае явной невозможности завершения строительства Объекта в срок, указанный в п. 2.3 Договора, застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения проектного срока окончания строительства направляет в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения срока передачи Объекта участнику 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, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами 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 квартиры в Объекте.

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

## **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.

8.2. 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 Договором 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.

8.3.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.

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

8.5. Независимо от оснований расторжения настоящего Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства, оплаченных Застройщику по Договору за счет кредитных и собственных денежных средств в общем размере \_\_\_\_\_, НДС не облагается, осуществляется Застройщиком в безналичном порядке в сроки в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на текущий счет Участника долевого строительства предоставленный участником лично, открытый в Банке.

## **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.

## **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.

### **11. Дополнительные условия**

11.1. Обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору, с момента его государственной регистрации, является счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк на имя Участника долевого строительства, на который зачисляются денежные средства перечисленные Участником долевого строительства согласно условиям настоящего договора и находятся на указанном счете до момента получения Ввода в эксплуатацию строящегося объекта.

11.2. Стороны установили, что в связи с проведением государственной регистрации Договора в электронном виде, с использованием услуги «on-line регистрации» Договор будет подписан Сторонами в электронном виде с применением усиленной квалификационной подписи с обеих Сторон, то по требованию Участника долевого строительства после осуществления государственной регистрации, экземпляр оригинала Договора заверяется печатью и подписью директора Застройщика, с электронной отметкой о государственной регистрации.

### **12. Заключительные положения.**

12.1. 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.

12.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3. 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 27.02.2019 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.4. 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.

12.5. 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.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

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

Приложение № 2 - Отделка Объекта долевого строительства.

### 13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /

### Приложение № 1 К договору долевого участия в строительстве №

План 3-го этажа

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /

Планировка номера:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ /

**Приложение № 2**  
**К договору долевого участия в строительстве №**  
**"**

**Сведения об объекте (уровень отделки и внутренние инженерные сети)**

<b>Общая проектная площадь объектов</b>		<b>Номер квартиры по проекту:</b>	
		<b>Этаж:</b>	
<b>Ведомость отделки (уровень отделки – под ключ с меблировкой):</b>			
Остекление лоджий, окна	Окна из алюминиевых профилей, перегородки на лоджии из прозрачного стекла		
Полы в помещении	Звукоизоляционный слой «Пенотерм» (или аналог) толщиной не более 10 мм. Монолитная плита, стяжка ЦПП М150, ламинат, плинтусы.		
Полы в сан. узле	Гидроизоляция обмазочная в 2 слоя с заведением на стены на высоту 200 мм Монолитная плита, стяжка ЦПП М150., керамогранит.		
Балконные двери	Однокамерный стеклопакет, профиль алюминий		
Двери	Входные - металлические сейф-двери, межкомнатные двери		
Потолки	Монолитная плита, перетирка швов, натяжные потолки.		
Отделка стен	Штукатурка, поклейка обоев под покраску.		
Отделка внутренних оконных откосов	Отделка (штукатурка) внутренних оконных откосов и установка подоконной доски, выполняются.		
Материал несущих стен	Монолитные железобетонные		
Отопление	Установка конвекторов со встроенным терморегулятором., теплый пол в с\у. Поквартирный учет тепла		
Вентиляция	вытяжная с естественным побуждением из кухонь, с/узлов и ванных комнат, система кондиционирования.		
Водопровод холодного и горячего водоснабжения	Учет ГВС и ХВС поквартирный		
Канализация	Позэтажные стояки в кухне и с/узлах, разводка -трубы полипропилен		
Электрооборудование	Учет с установкой двухтарифных счетчиков. Разводка по помещениям. Установка выключателей и розеток. Расчетная мощность принята 7,0 кВт на квартиру.		
Слаботочные сети	Домофонная связь (с переговорным устройством) - до щитка помещения. Телевидение, интернет - до щитка		

	помещения.
С/приборы и электрические плиты	1 комплект на квартиру: сан/узел - раковина фаянсовая, унитаз, кухонная мойка, акриловая ванная, электрический полотенцесушитель Электрическая плита, духовой шкаф устанавливается.
Меблирование	Установка кровати , кухонный гарнитур, встроенная техника, обеденная зона, телевизор, холодильник.

1.1. Сторона -1 оставляет за собой право производить замену материалов и оборудования, взамен указанных в проектной документации, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

1.2. Вся остальная отделка и комплектация Объекта долевого строительства производится Участниками долевого строительства за свой счет и своими силами.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /