Договор №
участия в долевом строительстве

г. Белгород «___» _____ 201__ г.

Акционерное общество «Домостроительная компания», именуемая в дальнейшем Застройщик, в лице генерального директора Егорова Максима Евгеньевича, действующего на основании Устава с одной стороны и _____, именуемый (в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Настоящий Договор регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств Участника долевого строительства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у Участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

1.2. Характеристики объекта долевого строительства, план Объекта долевого строительства (являющегося неотъемлемой частью настоящего договора) определяются с учетом требований проектной документации и изменений внесенных в проектную документацию.

1.3. Окончательное определение строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также входящего в его состав Объекта долевого строительства и их проектные характеристики фиксируются и устанавливаются по результатам обмеров БТИ.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. Объектом долевого строительства является однокомнатная квартира №, предполагаемой (проектной) площадью кв.м., (с автономным квартирным отоплением) расположенная на __ этаже в жилом доме поз.__, блок-секция в осях __, МКР __, ул.____, д.___, корпус ___, г. _____ согласно описания указанного в Приложении - Плане объекта долевого строительства, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Застройщик осуществляет строительство на основании и в соответствии:

2.2. _____

2.3. _____

2.4. Разрешение на строительство _____ от _____ года, выдано _____. Срок действия — до _____.

2.5. Проектная декларация на строительство объекта, в том числе и документы указанные в п. 2.6. настоящего Договора, размещены на официальном сайте Застройщика www.dsk31.ru, а также на единой информационной системе жилищного строительства средствами (наш.дом.рф).

2.6 Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен и ему разъяснены и понятны следующие документы:

- проектная декларация
- проектная документация на строящийся многоквартирный дом
- проектная документация на Объект долевого строительства
- инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

2.7. Планируемый срок завершения строительства - _____.

2.8. Передача объекта долевого строительства осуществляется в течении шести месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

2.9. Передача Объекта долевого строительства может быть осуществлена досрочно по инициативе Застройщика.

2.10. Застройщик гарантирует, что имущественное право, подлежащее передаче по настоящему договору не продано, не заложено, не подарено, не обременено другими обязательствами.

2.11. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.12. Характеристики объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства: отделка - в соответствии с ведомостью отделки, указанной в Плане объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТА.

3.1. Обеспечить финансирование строительства жилого дома на следующих условиях:

Оплата цены Договора в размере – _____ ( ) осуществляется в следующем порядке:

сумму в размере – _____ (_____) рублей оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее «_____»_____20___ г. (или не позднее ____ рабочих дней после регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области) на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк)

Место нахождения Банка: Российская Федерация, г. Москва

Адрес: 117997, Москва, ул. Вавилова, 19

Почтовый адрес: 308000, г. Белгород, Гражданский проспект, 52

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 312302001, ОКПО 09803404

Корреспондентский счет 30101810100000000633, открыт в подразделении: Отделение по Белгородской области Главного управления Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 041403633

тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851

эл. почта Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

3.2. По соглашению Сторон стоимость Объекта долевого строительства может быть изменена в следующих случаях, при условии:

- внесения, по соглашению Сторон, изменений в Объект долевого строительства.

3.3. Все расходы по государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3.4. Стоимость Объекта долевого строительства состоит из денежных средств направленных на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее — вознаграждение Застройщика). Вознаграждение застройщика определяется после ввода многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию, как разница между привлеченными денежными средствами участников долевого строительства для строительства объекта и денежными средствами, фактически направленными Застройщиком на строительство объекта.

3.5. Условия по цене Договора, порядке и сроках оплаты являются существенными условиями настоящего Договора, так как от их надлежащего и своевременного исполнения Участником долевого строительства зависит надлежащее и своевременное исполнение Застройщиком принятых на себя обязательств, в том числе обязательств предусмотренных п. 2.7. настоящего Договора.

3.6. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по срокам и порядку внесения денежных средств до окончательного расчета с Застройщиком, Застройщик вправе в одностороннем порядке изменить стоимость объекта долевого строительства на стоимость определяемую Застройщиком самостоятельно и действующую на момент внесения оплаты.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Для заключения договора счета эскроу Застройщик предоставляет в Банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее ____ рабочих дней после уведомления Застройщика подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

4.2. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до _____.

4.3. Для получения Застройщиком на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного (любого) объекта долевого строительства, входящего в состав

многоквартирного дома, указанного в предмете настоящего Договора, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4.4. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства, указанный в разделе 5 настоящего Договора, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.3 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющейся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

4.6. Застройщик обязуется:

4.6.1. Застройщик обязуется после сдачи жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства Уведомление о завершении строительства дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, с указанием срока для фактической передачи Объекта долевого строительства, в течении которого Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства по Акту приёма-передачи объекта долевого строительства. Указанное сообщение направляется заказным письмом по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре, или вручается лично под расписку.

4.6.2. В случае уклонения (отказа) Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства в срок фактической передачи Объекта долевого строительства, указанный в Уведомлении, согласно п. 4.6.1. настоящего Договора, Застройщик по истечению 10 (десяти) календарных дней, с указанной в уведомлении даты окончания приемки Объекта долевого строительства составляет односторонний акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

4.7. Участник долевого строительства обязуется:

4.7.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 3.1. настоящего Договора, вносить платежи по настоящему Договору. В случае полной или частичной неоплаты цены Договора Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

4.7.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи объекта долевого строительства в срок указанный в Уведомление Застройщика о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче после ввода многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.7.3. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим договором.

4.7.4. В срок, установленный Уведомлением, согласно п. 4.1.4. Договора, принять объект долевого строительства от Застройщика.

4.7.5. Уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, адреса регистрации в срок 7 календарных дней с момента таких изменений. Если такое уведомление не было произведено, а Застройщик отправил Сообщение по старому адресу, обязанности Застройщика по направлению Сообщения считаются выполненными и риск наступления неблагоприятных последствий лежит на Участнике долевого строительства.

4.7.6. Получить от Застройщика справку о полной оплате Объекта долевого строительства для оформления Объекта недвижимости в собственность.

4.7.7. Получить у Застройщика кадастровый паспорт на Объект долевого строительства или самостоятельно заказать его изготовление в БТИ.

4.7.8. Открыть в эксплуатирующей организации лицевой счет для оплаты коммунальных услуг и содержания прилегающей территории.

4.7.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или передаче Объекта долевого строительства по одностороннему Акту, согласно п. 8.4.-8.5.-8.6. настоящего договора.

4.7.10. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, в том числе и штрафных санкций предусмотренных Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.7.11. Участник долевого строительства несет полную материальную ответственность за сохранность пломб, установленных поставщиком газа на месте, где прибор учета газа присоединяется к газопроводу, а также на универсальных запорных устройствах (УЗУ) подводящих газопроводах с момента принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

4.7.12. В случае повреждения целостности любой из пломб, или возникновения неисправности прибора учёта газа, абонент уведомляет поставщика газа в день обнаружения такой неисправности.

4.7.13. Участник долевого строительства уведомлен, что снятие пломбы и открытие УЗУ для подачи газа к газовой плите будет осуществлено поставщиком газа после открытия участником долевого строительства лицевого счета в соответствующей организации.

4.7.14. Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику и (или) управляющей компании все расходы по коммунальным услугам и эксплуатационным платежам, начиная с даты окончания приемки Объекта долевого строительства, указанного в Уведомлении.

4.7.15. Участник долевого строительства до момента регистрации за собой права собственности на помещение обязуется соблюдать правила пользования помещениями, добросовестно относиться к содержанию и эксплуатации помещения и мест общего пользования, не производить реконструкцию, перепланировку, не изменять внешний облик фасада (путем монтажа кондиционеров, и т.п.) в соответствии с действующим законодательством РФ и инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.7.16. Участник долевого строительства делегирует «Застройщику» право безвозмездной передачи в муниципальную собственность для последующей эксплуатации и дальнейшего обслуживания наружных сетей и коммуникаций вышеуказанного жилого дома и отдельно стоящие помещения и сооружения для инженерного оборудования.

4.7.17. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с момента принятия от Застройщика (после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию) помещения по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию.

5.1.2. Участник долевого строительства дает свое согласие, без условия заключения дополнительных соглашений на то, что Застройщик вправе корректировать сроки ввода многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию в пределах шести месяцев, с извещением Участника долевого строительства.

5.1.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок (с учетом применения п. 5.1.2. настоящего Договора), Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию **(Извещение)** с предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения.

5.1.4. В случае уклонения, надлежащим образом уведомленного Участника долевого строительства, от подписания предложений по изменению условий договора и заключении и регистрации дополнительного соглашения изложенных в п. 5.1.3., и отсутствии письменных обращений от Участника долевого строительства в адрес Застройщика о согласии или не согласии с предложенными условиями, Застройщик в праве считать договор изменённым на условиях закрепленных в Извещении, согласно п. 5.1.3. настоящего договора.

5.1.5. Передача Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства возможна только после полной оплаты цены Договора и штрафных санкций, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

5.2. Участник долевого строительства не вправе:

5.2.1. Изменять конструктивные элементы, производить работы по реконструкции или перепланировки Объекта долевого строительства, без согласования с Застройщиком и внесение изменений в проектную документацию, в том числе производить замену входной двери до момента

подписания Сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

6.3. В случае расторжения настоящего договора по обоюдному решению сторон, но при непосредственной инициативе Участника долевого строительства, последний уплачивает Застройщику штраф в размере 3% от суммы Договора, а так же компенсирует Застройщику расходы в размере фактически понесенных Застройщиком затрат.

6.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, определенных в п. 4.7.3.,4.7.4., 4.7.5., и наступлении неблагоприятных последствий, финансовых, судебных споров, связанных с нарушением договора, Участник долевого строительства принимает на себя ответственность за указанные нарушения в полном объеме и компенсирует Застройщику все возможные убытки, расходы, в т.ч. судебные и штрафные санкции.

6.5. Исходя из того, что общая площадь Объекта долевого строительства может быть точно установлена лишь после окончания строительства и ввода объекта в эксплуатацию, ни одна из сторон не вправе начислять проценты в порядке ст. 395 ГК РФ и требовать их уплаты.

6.6. В случае неисполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору он несет ответственность только при наличии вины. Исполнение Застройщиком своих обязательств по договору обеспечивается в порядке ст. 12.1. ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

6.7. В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) Участником долевого строительства обязательств о полной и своевременной оплате по Договору, он уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования (действующей на момент заключения настоящего Договора) от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

6.8. Все штрафные санкции (штрафы, пеня, неустойки и т.д.), предусмотренные настоящим Договором и нормами действующего законодательства, подлежащие выплате в пользу Застройщика, перечисляются Участником долевого строительства на расчетный счет указанный Застройщиком.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

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

7.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и т.д. возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на установленные на Объекте долевого строительства бытовые приборы и оборудование не превышает гарантийный срок установленный заводом изготовителем.

На комплектующие, включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, газовые и электроплиты (газовый котел, газовая плита, приборы учета и т.д.), гарантийный срок устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем и исчисляется с момента установки такого оборудования.

7.5. Участник долевого строительства с проектно-сметной документацией и правилами эксплуатации Объекта долевого строительства ознакомлен (в т.ч. - с обязанностью перекрывать системы водоснабжения холодной и горячей воды на вводе в квартиру или нежилое помещение на время отсутствия, осуществлять регулярное проветривание для надлежащей работы приточно-вытяжной вентиляции). Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ей в соответствии со ст.8, 9, 10 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке предусмотренном настоящим Договором. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если такое нарушение произошло не по вине Застройщика.

8.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приемки Объекта долевого строительства не по вине Застройщика, Застройщик считается исполнившей обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства надлежащим образом.

8.3. Претензии Участника долевого строительства по качеству Объекта долевого строительства, предъявленные в период приемки, фиксируются в приложении к Акту приема-передачи и подлежат рассмотрению и устранению в рамках имеющихся у «Застройщика» гарантийных обязательств, в связи с чем данные претензии не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Период времени, с даты начала приёмки по Уведомлению «О завершении строительства дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче» и до фактического подписания акта передачи двухсторонним или односторонним актами, не подлежит включению в период просрочки и начислению неустойки за несвоевременную передачу Объекта долевого строительства, так как является следствием уклонения (отказа) Участника долевого строительства от принятия помещения по передаточному акту в первый день приемки, указанный в уведомлении.

8.5. С момента подписания одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства, согласно п. 8.4. настоящего Договора, Застройщик снимает с себя ответственность за сохранность Объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

8.6. Участник долевого строительства обязуется нести все расходы по эксплуатации и коммунальному обслуживанию Объекта долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи, или со дня составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, или со дня истечения срока приемки объекта долевого строительства, указанного в Уведомлении о приемке — в зависимости от того, какое событие наступило раньше.

8.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на то, что в состав общедомового (долевого) имущества собственников многоквартирного дома входят элементы благоустройства территории, предусмотренные проектной документацией и переданные от Застройщика управляющей компании.

8.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на то, работы по благоустройству территории, осуществляются в течение 12 месяцев после ввода дома в эксплуатацию, а также что элементы благоустройства территории могут относиться как к одному так к нескольким строящимся многоквартирным домам.

8.9. У Участника долевого строительства возникают обязательства по оплате затрат на содержание элементов благоустройства территории, согласно расчета затрат сформированного Застройщиком или управляющей компанией, только после передачи Застройщиком завершенных объектов благоустройства управляющей компании.

8.10. Участник долевого строительства дает свое согласие на то, что территория, предназначенная под элементы благоустройства, может быть использована Застройщиком для организации общестроительных работ с последующим созданием или восстановлением элементов благоустройства.

9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае и в порядке, установленными требованием действующего законодательства.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае и в

порядке, установленными требованием действующего законодательства РФ.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

9.4. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору дает Застройщику право расторгнуть настоящий договор в одностороннем (внесудебном) порядке с направлением соответствующего уведомления Участнику долевого строительства. Датой расторжения настоящего договора будет считаться дата направления вышеуказанного уведомления о расторжении.

9.5. При расторжении договора по любому из оснований, Участник долевого строительства возвращает Застройщику все исполненное (полученное) по сделке в течение 30 календарных дней с момента расторжения Договора.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. Уступка (передача) права требования исполнения обязательств по настоящему Договору может быть осуществлена Участником долевого строительства непосредственно после государственной регистрации настоящего договора в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка допускается до подписания Сторонами акта приема-передачи, или до составления Застройщиком одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства, или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

10.3. Участник долевого строительства несет обязанность по направлению Застройщику уведомления о заключении соглашения об уступке права требования (далее - Соглашения), причем Первоначальный участник долевого строительства обязан направить уведомление о подписании Соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты подписания, а Новый участник долевого строительства – о государственной регистрации соглашения в срок, не позднее 10 дней с даты государственной регистрации. Все уведомления направляются ценным письмом с описью вложений либо передаются Застройщику лично с отметкой о получении.

10.4. В случае не направления уведомлений в адрес Застройщика о заключенном соглашении и его государственной регистрации, обязательства Застройщика по настоящему Договору прекращаются их исполнением Участнику долевого строительства, известному Застройщику на момент заключения настоящего Договора либо об уступке которого Застройщика уведомили вышеуказанным образом.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

11.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

12.3. При несоответствии проектной площади данным БТИ, изменение стоимости Объекта долевого строительства не производится. Стороны допускают отклонение изменений по проектной декларации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства не более, чем на пять процентов.

12.4. В случае нарушения предусмотренного договором порядка и сроков оплаты Участником долевого строительства цены договора, согласно раздела 3. настоящего договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) и (или) иных штрафных санкций предусмотренных действующим законодательством или настоящим договором в связи с несвоевременным вводом многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию и несвоевременным завершения всех работ по Объекту долевого строительства.

12.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.6. В случае не достижения согласия в ходе переговоров спор между Сторонами подлежит рассмотрению в суде по месту регистрации Застройщика.

12.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации и п. 5.1.4.настоящего договора, порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.8. Недействительность части Договора не влечет недействительности прочих его частей.

12.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку персональных данных - любое действие (операция) 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

12.10. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на получение рекламно-информационных рассылок посредством интернет и СМС-сервисов (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика; получения уведомления о корректировке сроков строительства, согласно п. 5.1.2. настоящего Договора; получения Уведомления о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче и др.), в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».

4.14. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у нее отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, подтверждает, что не находится в стадии банкротства, а также у него отсутствуют предстоящего банкротства. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

13.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

13.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, право аренды на земельные участки (кадастровый номер 31:16:0116008:6 и 31:16:0116008:54), принадлежащий Застройщику на основании договора аренды №45 от 26.04.2018 года и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости (п.1

ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ).

13.2. Последующая ипотека земельного участка возможна без согласия залогодержателя.

13.3. Участник долевого строительства выражает согласие на использование общего имущества объекта недвижимости, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, в том числе, посредством размещения наружной рекламы Застройщиком либо иным лицом, которому Застройщик передаст по своему усмотрению права на использование такого имущества посредством размещения рекламы, как в период строительства, так и в период эксплуатации жилого дома.

13.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведется строительство объекта, других (другого) земельных участков под строящийся объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки, благоустройство и т.д.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу объекта, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), а также на соответствующее уменьшение предмета залога, и на последующую государственную регистрацию права собственности (аренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении объекта.

13.5. Участник долевого строительства, в обеспечение исполнение условий, указанных в п. 13.4. настоящего Договора, дает свое согласие Застройщику на внесение изменений, дополнений в договоры аренды земельного участка с целью разделения, выделения земельного участка и других необходимых действий для выполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору.

13.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

13.7. В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с управляющей организацией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.

13.8. Участник долевого строительства несет ответственность за повреждение или изменение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций, и обязана возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая организация вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов самостоятельно или с привлечением третьих лиц, с дальнейшим правом требования к собственнику помещения возмещения затрат на данный демонтаж и восстановление фасада.

13.9. Участник долевого строительства несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях, спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

14. ПРИЛОЖЕНИЕ К ДОГОВОРУ.

14.1. План Объекта долевого строительства.

15. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

Застройщик	Участник долевого строительства
АО «Домостроительная компания» ИНН 3123040930 КПП 312301001 БИК 044525297 г. Белгород, пр-т Б.Хмельницкого, 133-Ж тел. 26-09-92	
_____ М.Е. Егоров	Тел. Электронный адрес: