**ДОГОВОР N 01**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Светлый | "17" марта 2022 г. |

**Общество с ограниченной ответственностью «ГЕАНД»,** именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, в лице директора **Степанова Игоря Сергеевича,** действующего на основании Устава с одной стороны и\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем **"Участник долевого строительства",** с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**Общие положения**

Застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Участник долевого строительства - гражданин, денежные средства которого привлекает Застройщик для возмещения затрат на долевое строительство многоквартирного дома на условиях настоящего Договора с возникновением у участников долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

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

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

Проектная декларация - информация о Застройщике, информация о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

Проектная декларация подлежит размещению в единой информационной системе жилищного строительства до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", иными законами Российской Федерации.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по адресу: Калининградская область, муниципальное «Светловский городской округ», город Светлый улица Советская, 20 А (далее «Объект»), *на земельном участке из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:18:010014:1314, площадью 2100 кв.м., находящемся по адресу: Калининградская область, муниципальное образование «Светловский городской округ», город Светлый, улица Советская, дом № 20 А, с разрешенным использованием – для завершения строительства многоквартирного жилого дома,* принадлежащем Застройщику на праве договора аренды, заключенного с Администрацией муниципального образования «Светловский городской округ», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области, дата регистрации 30.07.2021 года за регистрационным номером 39:18:010014:1314-39/023/2021-5, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области от 29.06.2021 года и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать **Квартиру (в дальнейшем объект долевого строительства)** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Участник долевого строительства финансирует долевое строительство такого Объекта для приобретения им самим права собственности на него.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации:

Строительный адрес: Калининградская область, муниципальное «Светловский городской округ», город Светлый улица Советская, 20 А.

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| Вид (объект долевого строительства) | Квартира  |
| Назначение | Жилое |
| Проектная общая площадь многоквартирного дома | 2 423,6 м2 |
| Проектная общая жилая площадь многоквартирного дома | 1 863,6 м2 |
| Количество этажей | 5 |
| Материал наружных стен | Бескаркасные со стенами из крупных каменных материалов |
| Материал перекрытий | Сборные железобетонные |
| Класс энергоэффективности | В |
| Сейсмоустойчивость | 6 баллов |
| № квартиры (строительный) |  |
| Этаж |  |
| Подъезд |  |
| Количество комнат в помещении |  |
| Общая площадь помещения, кв. м. |  |
| Общая жилая площадь помещения, кв. м. |  |
| Площадь комнаты 1, кв. м. |  |
| Площадь комнаты 2, кв. м |  |
| Площадь кухни, кв. м. |  |
| Площадь помещений санузла, кв. м. |  |
| Площадь помещений вспомогательного использования, кв. м. |  |
| Высота потолков, м | 2,70  |
| Площадь балкона, кв. м. |  |

1.2. Комплектация и характеристики Жилого дома и Квартиры приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.3. План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схемы, чертеж) расположение по отношении друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного жилого дома определяется Приложением № 3, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании **Разрешения на строительство № 39-RU39312000-038-2016 от 25 апреля 2016 года.**

1.5. Общая и жилая проектные площади и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после ввода в эксплуатацию Жилого дома на основании данных технического плана здания по фактическим обмерам, произведенным уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером.

1.6. Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

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

1.8. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

1.9. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.10. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.11. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

**2. Срок передачи Объекта долевого строительства**

2.1. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее **"01" октября 2023г.**

2.2. В случае окончания строительства раньше намеченного срока и получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора.

2.3. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

**3. Права и обязанности Сторон**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

3.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Обеспечить строительство Дома (включая жилые помещения в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией.

3.1.4 Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству.

3.1.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства направлять на оплату своих обязательств по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.1.6. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.1.7. Обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее **"30" июня 2023 года.**

В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.8. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия) обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон).

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

3.1.10. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

3.1.11. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

3.1.12. В случае признания сделки недействительной Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.1.13. Оплачивать расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плату за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства Участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

3.1.14. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

3.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

3.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный [п. 3.1.8](#P102) настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Закона).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с [п. 4.1.8](#P102) настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.2.4. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Своевременно в срок, предусмотренный [п. 5.1](#P157) настоящего Договора, внести платеж (вносить платежи) по настоящему Договору.

Внесение предусмотренных настоящим договором платежей осуществляется участником долевого строительства после регистрации в установленном порядке договора долевого участия в строительстве жилого дома.

3.3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию.

3.3.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.3.4. Незамедлительно осуществить за свой счет все действия, связанные с регистрацией договора долевого участия.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

3.4.2. Обратиться в суд или в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных Законом требований к проектной декларации.

3.4.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил срок передачи Объекта долевого строительства.

3.4.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

3.4.6. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона, в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона.

3.4.7. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

3.5. Участник долевого строительства не вправе:

3.5.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

3.5.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в тридцатидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 20 процентов от цены, указанной в [п. 4.1](#P141) настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

**4. Цена Договора**4.1. Цена Договора составляет ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** (НДС не облагается на основании статьи 346.11 главы 26.2 НК РФ), исходя из стоимости одного квадратного метра – ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***, и проектной общей площади Квартиры, равной 41,0 (сорок одна целая) кв. м.

**5. Порядок и сроки расчетов**

5.1. 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 Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком(Эскроу-агент) 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 Банком, 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Размер денежных средств, порядок и сроки их перечисления указаны в Графике платежей, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

Участник долевого строительства уплачивает цену Договора до ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Оплата цены договора долевого строительства может осуществляться, в том числе за счет средств материнского (семейного) капитала.

5.2. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

5.3. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 кв. м., Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с [п. 4.1](#P141) настоящего Договора в срок до даты передачи квартиры Участнику долевого строительства по акту приемки-передачи.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

5.4. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м., Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с [п. 4.1](#P141) настоящего Договора.

5.5. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение трех рабочих дней с момента выставления соответствующего счета, начиная с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику понесенные им расходы (на основании выставленных им счетов), связанные с оплатой коммунальных платежей и оплатой арендной платы за землю за период со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию до момента регистрации права собственности Участника долевого строительства и заключения им соответствующих договоров с управляющей компанией или ресурсоснабжающими организациями.

5.6. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5.7. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

5.8. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

**6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантии**

6.1. Качество объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.3. Гарантийный срок на Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. В отношении имущества, входящего в комплектацию Объекта долевого строительства (розетки, выключатели, индивидуальные приборы учета, газовый котел, радиаторы отопления, окна, входную дверь и пр.) применяются гарантийные сроки, установленные заводом-изготовителем данного оборудования, по истечении данных гарантийных сроков в случае поломки данного оборудования ответственность Застройщика не наступает.

6.6. 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, градостроительных 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Жилого дома;

- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования.

6.8. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора с Участником долевого строительства Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

**7. Срок действия Договора. Одностороннее расторжение**

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок на 2 (два) месяца и более;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- открытия конкурсного производства в отношении Застройщика. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве Застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства.

- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, являющейся Объектом долевого строительства более пяти процентов;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

7.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным [п. 7.3](#P190) настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным [п. 7.4](#P196) настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

7.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

7.7.1. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца;

7.7.2. в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

7.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных [пп. 7.7.1](#P205) настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном [п. 3.1.8](#P102) настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с [п. 7.7](#P204) настоящего Договора.

7.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Законом или настоящим Договором, не допускается.

7.11. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

7.12. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

**8. Уступка прав требования по Договору**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**9. Порядок разрешения споров**

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

9.2. 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.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10. Ответственность Сторон**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. В случае если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

10.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с Законом.

10.5. Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - описок, опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств Договору.

10.7. 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, градостроительных 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10.8. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

10.9. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

10.10. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных [п. п. 7.6](#P202), [7.7.1](#P205)настоящего Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

**11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны относят:

- природные явления, такие как землетрясение, ураган, смерч, торнадо, тайфун, цунами, буря, наводнение, заморозки, покрытие льдом моря или порта,

- массовые заболевания, такие как эпидемия и пандемия,

- военные конфликты, такие как военные операции любого рода, военные действия, война (объявленная или необъявленная), приготовления к войне, революция, восстание, гражданские волнения, блокада, захват власти, мобилизация, террористические акты,

- трудовые конфликты, такие как забастовка, локаут, стачка,

- Действия властей, в том числе иностранных, такие как запретительные меры государств, в том числе запрет экспорта или импорта, эмбарго, запрет торговых операций с отдельными странами из-за ведения международных санкций; запрет перевода валюты, запрет использовать энергию; акты госорганов или органов местного самоуправления

11.2. При наступлении обстоятельств, указанных в [п. 11.1](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%86%5CDownloads%5C%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%81%20%D0%BC%D0%B0%D0%B6%D0%BE%D1%80.docx#Par3) настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и по возможности дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному Договору. Уведомление должно быть первоначально отправлено по электронной почте, указанной в договоре, а не позднее 2 (двух) дней с этого момента также направлено заказным письмом с уведомлением о вручении. Если направление уведомления в указанный срок объективно невозможно (нет связи и т.п.), уведомление о форс-мажоре должно быть направлено не позднее 2 (двух) дней с момента, как только это стало возможным, в том же порядке.

11.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в [п. 11.1](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%86%5CDownloads%5C%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%81%20%D0%BC%D0%B0%D0%B6%D0%BE%D1%80.docx#Par3) настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия, в том числе переносится установленный в п. 2.1. срок передачи объекта участнику долевого строительства.

11.4. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в [п. 11.2](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%86%5CDownloads%5C%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%81%20%D0%BC%D0%B0%D0%B6%D0%BE%D1%80.docx#Par4) настоящего Договора, она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

11.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в [п. 11.1](file:///C%3A%5CUsers%5C%D0%92%D0%BB%D0%B0%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D1%86%5CDownloads%5C%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%81%20%D0%BC%D0%B0%D0%B6%D0%BE%D1%80.docx#Par3) настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более шестидесяти календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

 11.6. Меры ответственности за неисполнение обязательства по заключенному договору (неустойка, проценты, убытки и пр.) не применяются с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы.

 11.7. Как только действие обстоятельств непреодолимой силы прекратится, сторона, которая не могла исполнить свои обязательства, должна уведомить об этом другую сторону не позднее 10 календарных дней с момента их прекращения. Через 5 (пять) дней после получения уведомления другой стороной действие договора возобновляется.

**12. Обеспечение исполнения обязательств по Договору**

12.1. Залогом в порядке, установленном ст. ст. 13 - 15 Закона, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом и (или) настоящим Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

12.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

12.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

12.4. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

12.5. Если до заключения Застройщиком Договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в [п. 12.2](#P262) настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения по целевому кредиту на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, привлечение Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- залогодержателем имущества, указанного в [п. 12.2](#P262) настоящего Договора, является банк;

- от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в следующем порядке - при недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями-банками пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта.

12.6. После заключения Застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в [п. 12.2](#P262) настоящего Договора, не может передаваться в залог без согласия участников долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона и согласия на прекращение права залога на Объект долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона.

12.7. В случаях, предусмотренных [п. п. 12.5](#P268), [12.6](#P271) настоящего Договора, Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков целевыми кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) многоквартирного дома.

12.8. С момента передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, а также на основании договора с банком в предусмотренных [п. п. 12.5](#P268), [12.6](#P271) настоящего договора случаях не распространяется на Объект долевого строительства.

12.9. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

12.10. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

12.11. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные [п. 12.10](#P275) настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями - банками.

12.12. Возникший в соответствии с положениями Закона и настоящего Договора залог земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома.

Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении указанного земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**13. Заключительные положения**

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

13.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.3. К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом.

13.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

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

13.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

13.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа регистрации прав.

**14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик:**

**ООО «ГЕАНД»**

238340, Калининградская область, город Светлый, улица Калининградская, дом № 2, помещение XXVII

8(40152) 34702, 31903

ИНН/КПП 3908027877/391301001

ОГРН 1033901825616

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И. С. Степанов/

 (подпись) (ф.и.о.)

**Участник долевого строительства:**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись) (Ф.И.О.)

Приложение N 1

к договору участия в долевом строительстве

многоквартирного дома

от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г. N \_\_\_\_

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

**Общество с ограниченной ответственностью «ГЕАНД»,** именуемое в дальнейшем **"Застройщик",** в лице директора **Степанова Игоря Сергеевича,** действующего на основании Устава, с одной стороны и Гражданка Российской Федерации **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемая в дальнейшем **"Участник долевого строительства",** с другой стороны, составили и согласовали настоящий График платежей по Договору N \_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2022 г. (далее - Договор):

1. В соответствии с п. 5.1 Договора Участник долевого строительства перечисляет денежные средства на эскроу счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком (Эскроу-агент) 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 Банком в размере, указанном в п. 4.1 этого Договора, в следующих размерах, в порядке и в сроки:

2. Участника считаются выполненными надлежащим образом с момента зачисления, указанной в п 4.1. Договора, суммы на эскроу счет в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк).

3. Участник долевого строительства вправе произвести все платежи, указанные в настоящем графике платежей, досрочно и единовременно.

4. Настоящий График составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости.

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**ООО «ГЕАНД»**

Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/И. С. Степанов/

 (подпись) (ф.и.о.)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_