

ДОГОВОР № К ___ / ___
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

г. Самара

« ___ » _____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Статус», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Макарова Дмитрия Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 (далее – Закон об участии в долевом строительстве), а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить среднеэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (далее по тексту настоящего Договора – «**жилой дом**») по строительному адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека Третья, дом б/н, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Основные характеристики жилого дома:

- вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства – среднеэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом;

- назначение – жилое;

- количество этажей – 10 этажей;

- общая площадь жилого дома – 48 553,84 кв.м;

- материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные;

- класс энергоэффективности – "А" (очень высокий);

- сейсмостойкость – 5 баллов.

Объектом долевого строительства (далее по тексту настоящего Договора – «Объект») является входящая в состав жилого дома по строительному адресу: **Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека Третья**, расположенная на ___ этаже, ___ комнатная квартира № ___, назначение жилое, общей площадью (включая площадь балконов, лоджий и террас учетом понижающих коэффициентов) – _____ (_____ **целых _____ десятых**) кв.м, в т.ч. общей жилой площадью – _____ (_____ **целых _____ десятых**) кв.м; площадью помещений вспомогательного использования – _____ (_____ **целых _____ десятых**) кв.м., площадью балконов, лоджий и террас (с учетом понижающих коэффициентов) _____ (_____) кв.м. Площадь квартиры (без учета площади балконов, лоджий и террас) – _____ (**_____ целых _____ десятых**) кв.м.

Объект указан на плане (без выделения общего имущества), являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес является строительным адресом возводимого жилого дома. После приёмки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, который будет указан в акте приёма-передачи Объекта.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

1.2. Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

– Разрешение на строительство № RU 63-301000-130-2021 от 29.07.2021, выданное Министерством строительства Самарской области;

– Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, просека Третья, общей площадью 15 000 кв.м., кадастровый номер 63:01:0637003:94, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 04.09.2014 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 63-63-01/058/2014-363 от 04.09.2014;

- Проектная декларация, размещенная в соответствии с требованиями Закона об участии в долевом строительстве в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте [https:// наш.дом.рф](https://наш.дом.рф).

Информация о строительстве и проектной документации Объекта размещена на сайте [https:// наш.дом.рф](https://наш.дом.рф).

1.3. Право собственности на указанный в Договоре Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации им этого права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

1.4. Гарантийный срок на Объект равен 5 (Пяти) годам, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства и устанавливается с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, равен 3 (Трем) годам и устанавливается со дня подписания первого акта приема-передачи в жилом доме, указанном в п.1.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до их передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик в период гарантийного срока гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков Объекта.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта 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 возникли вследствие нарушения Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, передаваемой Участнику долевого строительства Застройщиком при передаче Объекта по акту приема-передачи.

Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, осознает допустимость наличия в стенах, полах и на потолке Объекта микротрещин, а также незначительных неровностей и признает их допустимыми в рамках предельных значений, установленных СНиП, и не подлежащими устранению Застройщиком.

1.5. Проектный срок ввода жилого дома в эксплуатацию в соответствии с Проектной документацией – 4 квартал 2025 г.

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства составляет 6 (Шесть) месяцев со дня получения Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, при условии соблюдения Участником долевого строительства п.3.2.2 настоящего Договора.

1.7. В связи с использованием эскроу-счетов для оплаты цены настоящего Договора:

а) Застройщик не производит отчисление (взнос) денежных средств в ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства»;

б) земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке дом многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, не находясь в залоге у Участников долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Стоимость Объекта с учетом балконов (лоджий, террас) с понижающим коэффициентом на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из расчета _____ (_____ тысяч) рублей 00 копеек за 1 м².

В стоимость Объекта, оговоренную пунктом 2.1. настоящего Договора, будет входить полная стоимость его строительства, с учетом оплаты услуг Застройщика, возмещения затрат строительно-монтажных работ, общепринятых отделочных работ (внутренние перегородки согласно проекту, пластиковые двухкамерные окна стандартной комплектации без подоконных досок и без внутренних откосов, пластиковые балконные двери без отделки внутренних откосов, входная дверь, балкон и/или лоджия, электропроводка, выполненная из медного кабеля до распаячной коробки квартиры, стены – подготовленные под штукатурку, пол – без бетонной стяжки). Коммуникации: отопление – согласно проекту, радиаторы отопления, канализация и вода – ввод в квартиру по стоякам, без установки сантехприборов, а также благоустройство территории.

2.2. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, за исключением случаев оговоренных в разделе 4 настоящего Договора. Все дополнительные услуги и работы, не предусмотренные настоящим Договором, оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с дополнительным соглашением или иными документами, подписанными сторонами.

2.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: *Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (сокращенное наименование ПАО «Промсвязьбанк»), ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22; адрес электронной почты: escrow@psbank.ru; номер телефона: 8(495) 787-33-33.*

Депонент: Участник долевого строительства;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек;

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

2.4. В случае увеличения фактического срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.5. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом, на основании уведомления Застройщика, направляемого Эскроу-агенту. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.5. Депонируемая сумма вносится Депонентом на счет эскроу в срок до _____.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять какие-либо платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ 202_г. за жилое пом. усл. ном. _____, НДС не облагается».

2.7. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: akkred-priv@nnoy.psbank.ru с указанием в теме письма «Счет эскроу. Регистрация ДДУ» сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

2.8. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ.

2.9. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств, соответствующей цене настоящего Договора, на счет эскроу.

2.10. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.11. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агента), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.12. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения настоящего Договора Сторонами или отказа от его исполнения одной из сторон), денежные средства со счета эскроу, на основании полученных банком сведений от органа государственной регистрации прав о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу, путем перечисления эскроу-агентом на счет, указанный в договоре счета эскроу.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Возвести (построить) жилой дом в точном соответствии с проектно-сметной документацией и выполнить все необходимые работы по благоустройству прилегающей к жилому дому территории по адресу: г. Самара, Октябрьский район, просека Третья, дом б/н, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения жилого дома и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию, а также передать Участнику долевого строительства в установленный договором срок по Акту приема-передачи Объект, находящийся в вышеуказанном жилом доме и указанный в пункте 1.1. настоящего Договора.

3.1.2. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего Договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами, без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

3.1.3. Контролировать ход работ по строительству жилого дома в случае, если его строительство будет осуществляться с привлечением стороннего подрядчика.

3.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства, по его письменному требованию, о ходе выполнения работ по строительству жилого дома.

3.1.5. Обеспечить сдачу жилого дома в эксплуатацию, оформление соответствующей документации не позднее 4 квартала 2025 года.

3.1.6. Застройщик обязан передать Объект по Акту приема-передачи в течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Обязанность по передаче Объекта возникает у Застройщика только после полной оплаты Участником долевого строительства цены договора и окончания им расчетов в соответствии с данными обмера, проведенного органом технической инвентаризации.

3.1.7. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать указанное разрешение или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на Объект.

3.1.8. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи Объекта направить Участнику письменное сообщение о завершении строительства жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника в соответствии с законодательством РФ

Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному почтовому адресу либо быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

3.1.9. Настоящим Договором Стороны предусматривают возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

3.1.10. Застройщик обязуется выполнить комплекс работ по строительству жилого дома, получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию с обеспечением качества строительно-монтажных работ в соответствии со СНИП.

3.1.11. В ходе осуществления строительства Застройщик имеет право вносить в проектную документацию на жилой дом и/или Объект незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершению строительства жилого дома в целом и Объекта в частности, они будут отвечать требованиям проектной документации, при этом заключение и подписание дополнительного соглашения не требуется.

3.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный п.2.5 настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные п.2.1 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый Участником в уполномоченном банке.

3.2.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию и принять Объект по Акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика, направленного в соответствии с п. 3.1.8. настоящего Договора.

Участник долевого строительства не имеет права отказываться от приёмки Объекта, за исключением случаев наличия в нём существенных недостатков, исключающих возможность его целевого использования.

3.2.3. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

3.2.4. В течение действия настоящего Договора и Гарантийного срока, установленного в п.1.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется не нарушать целостность фасада жилого дома, а именно не размещать на внешней стороне фасада жилого дома каких-либо сооружений и объектов. В случае нарушения данных условий Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования о безвозмездном устранении возникших в результате этого недостатков и повреждений конструктивных элементов жилого дома.

3.2.5. С момента получения Объекта от Застройщика по Акту приема-передачи, оплата за предоставляемые коммунальные услуги и эксплуатационные расходы, а также за услуги по охране, уборке мест общего пользования и прилегающей территории осуществляется Участником долевого строительства.

3.2.6. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, заключить договор с рекомендованной Застройщиком эксплуатирующей организацией в целях обеспечения надлежащей эксплуатации, ремонта и содержания в надлежащем состоянии мест общего пользования и жилого дома в целом.

3.2.7. В случае уклонения/необоснованного отказа Участника долевого строительства от приёмки Объекта в предусмотренные Договором сроки Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке по акту передачи Объекта.

С момента составления Застройщиком акта передачи Объекта в одностороннем порядке:

- обязательства Застройщика по настоящему Договору, в т.ч. обязательство по передаче Объекта считается исполненным;

- риск случайного повреждения и/или случайной гибели Объекта считается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- Участник долевого строительства обязан нести расходы на содержание Объекта и соразмерной доли общего имущества в жилом доме.

Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан возместить ему убытки, причиненные уклонением/необоснованным отказом от приёмки Объекта в предусмотренные Договором сроки. В случае неисполнения указанного требования Застройщика в добровольном порядке убытки будут взысканы с Участника Долевого строительства в судебном порядке.

3.2.8. Участник долевого строительства после полной оплаты цены настоящего Договора вправе уступить права требований по настоящему Договору. В случае неполной оплаты уступка прав требований осуществляется одновременно с переводом долга.

Уступка прав, уступка прав с переводом долга по настоящему Договору третьим лицам осуществляется Участником долевого строительства до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта с соблюдением следующего порядка:

3.2.8.1. Сторона, приобретающая права по договору уступки прав с переводом долга, обязана в срок не позднее 5 (Пяти) дней с момента подписания такого договора явиться к Застройщику с подлинными экземплярами настоящего договора и договора уступки прав (договора уступки прав и перевода долга) для регистрации перемены лиц в обязательстве в целях получения Уведомления для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области об отсутствии возражений Застройщика против замены лиц в настоящем договоре.

3.2.8.2. В течение 10 (Десяти) календарных дней после государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области перехода прав по настоящему договору Правопреемник обязан представить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию договора уступки прав (договора уступки прав с переводом долга) по настоящему договору.

При невыполнении Правопреемником условий данного пункта Застройщик в последующем не несет ответственности за осложнения, возникшие при передаче Объекта по акту приема-передачи и регистрации права собственности на Объект.

3.2.9. В случае уступки прав по настоящему договору третьим лицам Участник

долевого строительства передает им подлинный экземпляр настоящего договора сразу после окончания взаимных расчётов с этими лицами.

Кроме того, Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с оформлением документов по уступке прав по настоящему договору третьим лицам.

3.2.10. Расходы по регистрации договора долевого участия и по оформлению прав собственности на Объект, в том числе государственные пошлины, регистрационные сборы в Органе технической инвентаризации и Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области несет Участник долевого строительства.

В случае изменения государственными органами порядка оформления документов в Органе технической инвентаризации и Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и возможного увеличения сроков регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект Застройщик ответственности не несет.

3.3. Стороны обязаны совместно в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области для государственной регистрации настоящего Договора.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Площадь Объекта на момент заключения Договора определяется согласно проектной документации. Площадь Объекта может иметь технически допустимые отклонения от проекта, не нарушающие потребительские качества Объекта.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта может отличаться от площади, указанной в пункте 1.1. настоящего Договора.

По окончании строительства жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, устанавливается фактическая площадь Объекта с учетом балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов). Расхождения площадей балконов и лоджий по сравнению с данными органа технической инвентаризации не подлежат компенсации.

4.2. В случае увеличения общей площади (без учета площади балконов и лоджий) квартиры, указанной в п.1.1. более чем на 1 м² по данным органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

4.3. В случае уменьшения общей площади (без учета площади балконов и лоджий) квартиры, указанной в п.1.1. более чем на 1 м² по данным органа технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с разделом 2 настоящего договора.

4.4. В случае нарушения установленного п. 2.5. настоящего Договора срока оплаты цены Договора, Участник долевого строительства за счет собственных денежных средств производит доплату Застройщику по цене, сложившейся на момент расчета и утвержденной приказом ООО «Специализированный застройщик «Статус». Оплаченные Участником долевого строительства квадратные метры индексации не подлежат.

4.5. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инфраструктуры (не входящих в состав общедомового имущества), построенных Застройщиком за счет средств Участника долевого строительства, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих

организаций, а также передачи на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

5.2. В случае нарушения сроков оплаты, установленных пунктом 2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по уплате цены Договора и одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по этому основанию, денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, подлежат возврату со счета эскроу без начисления процентов за пользование указанными денежными средствами.

5.4. В случае нарушения условий, предусмотренных п. 3.2.5. настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику его расходы эксплуатирующей организации, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта(ов) и выплатить Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы настоящего Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства.

5.5. Участник долевого строительства обязан возместить третьим лицам убытки, причиненные в результате изменения проекта Застройщика (перепланировка и переустройство) при выполнении им или привлеченной организацией строительных и ремонтных работ на Объекте(ах), указанном (ых) в п.1.1. настоящего Договора.

5.6. Вопросы ответственности Сторон, не оговоренные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации. Уплата штрафных санкций по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения в натуре своих обязательств по Договору.

6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, таких, как: наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, а также война, военные действия, блокада, запретительные действия властей и акты государственных органов, возникших во время действия настоящего договора, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по данному договору.

6.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п. 6.2, то она обязана возместить второй Стороне понесенные ею убытки.

6.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1, и их последствия продолжают действовать более 90 календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

7.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны Сторонами и/или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и регистрируются в регистрирующем органе.

7.4. При невозможности передать жилой дом в эксплуатацию в срок, указанный в п. 1.5. настоящего Договора Застройщик обязан не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию, посредством оформления и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Участник долевого строительства в указанном случае обязан подписать полученное от Застройщика дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения и вернуть в адрес последнего, а также произвести все действия необходимые для осуществления вместе с Застройщиком государственной регистрации указанного соглашения.

Неустойка за нарушение срока строительства и получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию не предусмотрена ни законодательством Российской Федерации, ни настоящим Договором, и начислению и взысканию в пользу Участника долевого строительства не подлежит.

7.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи данного Объекта на два месяца;
- 2) существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- 3) в иных установленных федеральным законодательством или настоящим Договором случаях.

7.6. Застройщик не вправе отказываться в одностороннем порядке от исполнения обязательств по настоящему Договору, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

7.7. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязанностей по уплате цены Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное извещение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному почтовому адресу либо быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

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

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

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами в результате исполнения настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

8.3. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров Стороны передают их на рассмотрение в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.4. Для целей надлежащего исполнения настоящего Договора Участник долевого строительства (физическое лицо) дает согласие на обработку персональных данных, содержащихся в Договоре, включая передачу персональных данных Эскроу-агенту, в соответствии с положениями Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства также подтверждает свое согласие на получение рекламно-информационных рассылок в целях надлежащего исполнения Застройщиком Договора, поддержания связи с ним, осуществления телефонных звонков на принадлежащий ему и указанный в Договоре номер телефона, осуществления отправки СМС сообщений, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью направления информационных сообщений о ходе исполнения настоящего Договора, о ходе строительства Объекта, завершении строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию, оповещения о строительстве новых объектов, проводимых Застройщиком акциях, мероприятиях, скидках и иных рекламно-информационных рассылках, а также для осуществления заочных опросов и т.д.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия и может быть отозвано Участником в любое время путем направления Застройщику письменного отказа. Исключение из списка рассылки будет осуществлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного отказа.

8.5. Переписка между сторонами, взаиморасчеты и уведомления по настоящему Договору осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. При изменении реквизитов, в том числе при изменении адреса и/или фамилии (имени), Участник долевого строительства и Застройщик обязаны письменно проинформировать друг друга заказным письмом с уведомлением о вручении, либо личным вручением под расписку. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае отсутствия адресата по указанному ими месту жительства или истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами, уведомление считается произведенным надлежащим образом. Сторона, не известившая (известившая ненадлежащим образом) другую сторону об изменении своих реквизитов, самостоятельно и в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.

Информация об изменении местонахождения Застройщика доводится до сведения Участника долевого строительства посредством внесения изменений в Проектную декларацию и ее опубликования на сайте [https:// наш.дом.рф](https://наш.дом.рф).

8.6. В случае смерти Участника долевого строительства все права и обязанности по основному договору переходят к его наследникам согласно законодательству РФ.

8.7. Настоящий договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – Застройщику, два – Участнику долевого строительства, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Все Приложения к настоящему Договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

9.2. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Приложение №1. План этажа с указанием планировки Объекта.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «Статус»

адрес юридического лица: 443110, Самарская обл., г. Самара,

ул. Ново-Садовая, д. 44, офис 233

почтовый адрес: 443110, г. Самара, ул. Ново-Садовая, д. 44, офис 233

тел. 8 (846) 202-02-17

ОГРН 1136316007695, ИНН 6316189233, КПП 631601001

р/с _____ в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва

к/с 3010181040000000055, БИК 04452555

Участник долевого строительства:

Гр. _____

_____ года рождения,

паспорт _____ выдан _____,

код подразделения: _____,

зарегистрирован (-а) по адресу: _____,

СНИЛС _____

телефон +7 (9____) _____

Электронная почта _____

ИНН _____

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Директор ООО «Специализированный застройщик «Статус»

_____/Макаров Д.И./

М.П.

Участник долевого строительства:

Приложение №1

к Договору № К___/___ участия в долевом строительстве
объекта недвижимости от «___» _____ 2022 года

План

подъезд ___
___ этаж, квартира № ___