

ДОГОВОР № КЗ/2-00
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

город **Чита**

_____ две тысячи двадцать третьего года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Гантал Инвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Сальникова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемые в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. «Застройщик» (Бенефициар) - Застройщик строительства, юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома.

1.2. «Дольщик» (Депонент) – Участник долевого строительства.

1.3. «Объект» – **«Жилой комплекс «Звездный» расположенный по ул. Красной Звезды. Жилой дом № 1. I этап строительства.»**

1.4. «Договор участия в долевом строительстве» - основной договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется, в предусмотренный договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства Дольщику, а другая сторона (Дольщик) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости по акту приема-передачи при условии полного внесения Дольщиком суммы инвестиционного вклада по настоящему договору и дополнительных соглашений к нему.

1.5. «Инвестиционный вклад» – сумма денежных средств, подлежащая уплате Дольщиком Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

1.6. «Объект долевого строительства» - жилое или нежилое помещение, общее имущество в Объекте долевого строительства, подлежащее передаче Дольщику 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 Дольщика, путем их размещения на счетах эскроу.

1.7. «Площадь квартиры» - оплачиваемая Дольщиком по договору участия в долевом строительстве площадь, включающая в себя общую площадь жилого помещения, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас, в случае, если их наличие предусмотрено утвержденным проектом, при этом оплачиваемая площадь балкона определяется с коэффициентом 0,3, а площадь лоджии с коэффициентом 0,5.

1.8. Договор счета эскроу – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), Дольщиком (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя Дольщика счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования депонируемой суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.9. Счет эскроу (Эскроу-счет) – специальный банковский счет, открываемый Уполномоченным Банком на имя Дольщика, для учета и блокирования Депонируемой суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.10. Депонируемая сумма – денежные средства, перечисленные Дольщиком на счет эскроу в счет уплаты цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным банком Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

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

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок организовать строительство и своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке по адресу: Забайкальский край, городской округ «Город Чита», ул. Красной Звезды, 38д с кадастровым номером **75:32:030625:318** многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, в срок, определенный настоящим договором, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2.2. Объектом долевого строительства согласно проектной документации является:

Забайкальский край

Город **Чита**

Улица **Красной Звезды**

Дом **2**

Этаж

Будущий номер квартиры

Количество комнат

Проектная площадь квартиры

План квартиры и основные характеристики объекта долевого строительства и дома указаны в Приложении № 3, Приложении № 4. Техническое состояние на момент сдачи – «черновая отделка» в соответствии с Приложением № 2.

По окончании строительства объекта его адрес определяется в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений, а номер объекта - по экспликации к поэтажному плану.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства по окончании строительства является изменение Общей проектной площади в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Окончательное определение площади Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и выдачи технического паспорта жилого дома. В случае, если разница в площади по договору и фактической площади квартиры после обмеров будет изменена в сторону увеличения, Дольщик оплачивает стоимость данной площади исходя из цены, действовавшей на момент заключения Договора, но не более чем за один квадратный метр. В случае, если разница в площади по договору и фактической площади квартиры после обмеров будет изменена в сторону уменьшения, Застройщик возвращает стоимость данной площади исходя из цены, действовавшей на момент заключения Договора, но не более чем за один квадратный метр.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений объекта долевого строительства (квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

2.3. Срок ввода в эксплуатацию – **III квартал 2025 года**. Срок передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи с **01 октября 2025 года по 30 декабря 2025 года**.

В случае завершения строительства и получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию ранее указанного срока, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче квартиры Дольщику.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Дольщику по акту приема-передачи несет Застройщик.

2.5. Правовым основанием для заключения настоящего договора являются:

- Договор аренды земельного участка от 20 сентября 2021 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю 04.10.2021 за № 75:32:030625:318-75/062/2021-3;

- Разрешение на строительство от «17» августа 2022 г. № 92-RU92303000-78-2022, выдано Администрацией городского округа «Город Чита»;

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте: <https://наш.дом.рф/>.

2.6. Дольщик ознакомлен с проектной декларацией.

2.7. В случае смерти гражданина - Дольщика его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Дольщика имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Дольщика.

2.8. 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 дольщиком.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

3.1. Все расчеты между сторонами производятся в валюте РФ.

3.2. На момент заключения настоящего Договора, сумма инвестиционного вклада составляет _____ (_____) **рублей**, исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) **рублей**.

3.3. Расчеты по настоящему договору производятся в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора (см. Приложение № 1), путем внесения денежных средств в размере Депонируемой суммы на **счет эскроу № _____**, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19 (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: ПАО Сбербанк

Депонент: Гражданин РФ

Бенефициар: ООО СЗ «Тантал Инвест»

Сумма депонирования: _____ рублей.

Срок условного депонирования денежных средств: не более 6 (шести) месяцев после срока ввода Объекта в эксплуатацию;

3.4. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «ДомКлик» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

3.6. Дольщик несет свои расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, и несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на квартиру, получаемую в результате строительства, в органе регистрации прав.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком исключительно для строительства (создания) им многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

4.1.4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

4.1.5. Опубликовать изменения, указанные в п. 4.1.4 в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение пяти рабочих дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

4.1.6. Передать Дольщику Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.7. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

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

4.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.10. По письменному требованию передать Дольщику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Основанием для государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.11. Возвратить денежные средства, уплаченные Дольщиком по Договору, в случае признания сделки недействительной, или расторжения настоящего договора в судебном порядке, в полном объеме в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.2. Дольщик обязуется:

4.2.1. Своевременно внести платежи по настоящему Договору в соответствии с п. 3.3 настоящего договора.

4.2.2. Оказать содействие Застройщику в строительстве (создании) Объекта долевого строительства.

4.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче в соответствии с п.2.3. настоящего Договора.

4.2.4. Подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.5. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома и иных объектов долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.6. Оплатить свои расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора и дальнейшей регистрацией права собственности на квартиру.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Дольщика 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.

4.5. В связи с необходимостью передачи дома в эксплуатацию и принятию его на обслуживание эксплуатационной организацией, Дольщик обязан заключить договор с управляющей организацией, предложенной Застройщиком, или товариществом собственников жилья (ТСЖ). В дальнейшем, на общем собрании жильцов, собственники жилых помещений, в предусмотренном законом порядке, могут переизбрать управляющую организацию.

4.6. Дольщик в течение 7 (семи) дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства путем подписания акта приема-передачи. После принятия Объекта долевого строительства Дольщик обязан взять на себя расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране объекта, расходы, связанные с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по данному объекту долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома).

4.7. В случае внесения изменений в проектную документацию по своей инициативе, придерживаться следующего регламента:

- предоставить заявки на вносимые изменения в письменном виде;
- согласовать расчет стоимости с Застройщиком заявленных дополнительных работ;
- подписать соглашение на дополнительные работы и их оплату.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Дольщику содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. С согласия Дольщика внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

5.1.3. Оставить в своем распоряжении сумму экономии средств финансирования по окончании строительства.

5.1.4. Возможность переноса сроков выполнения работ по благоустройству после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

5.2. Дольщик вправе:

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

5.2.2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных настоящим Договором и (или) Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требований к проектной декларации.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Дольщик, 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.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств.

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

6.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.7. Гарантийный срок эксплуатации на входные двери и установленные на них комплектующие составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного Договором срока.

7.4. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении.

7.5. Дольщик 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 настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

7.6. При подписании акта приема передачи объекта долевого строительства и до регистрации права собственности Дольщик обязан заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

2) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и Договором случаях.

8.2. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора Застройщик поручает Эскроу-агенту вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет цены Договора.

8.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Дольщиком обязательства по внесению денежных средств.

8.4. В случае расторжения Договора по инициативе Застройщика, по основаниям, предусмотренным п. 8.3. настоящего договора Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме заказным письмом Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком 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 Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка Дольщиком 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.

9.3. Дольщик обязан уведомить Застройщика о состоявшейся переуступке прав по настоящему договору путем направления ему четвертого экземпляра договора об уступке прав требования (цессии).

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана

уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

10.2. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора.

10.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения ежемесячного платежа или нарушения срока, установленного п.3.1. договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.4. В случае нарушения предусмотренных Договором пунктов 4.5., 7.6. Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

10.5. В случае нарушения срока принятия Дольщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту или уклонения от принятия, Застройщик вправе взыскать с Дольщика неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, а также затраты, понесенные Застройщиком на содержание Объекта долевого строительства (коммунальные и прочие платежи), начиная со дня ввода объекта в эксплуатацию.

10.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.1.7, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

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

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1 Стороны договорились прилагать все усилия к тому, чтобы решать возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего договора, путем двухсторонних переговоров. Соблюдение досудебного претензионного порядка урегулирования разногласий обязательно. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в досудебном порядке, каждая из сторон вправе обратиться в суд за защитой своих прав в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

12.2 Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Любые изменения настоящего договора действительны и являются неотъемлемой частью настоящего договора, если они оформлены в виде письменного соглашения, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию в установленном порядке.

12.3 Стороны обязуются немедленно извещать друг друга обо всех изменениях в юридических, платёжных и почтовых реквизитах.

12.4. Дольщик дает свое согласие на последующий залог земельного участка указанный в п.2.1., в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями, в том числе при использовании целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

12.5. Дольщик дает свое согласие на передачу в залог ПАО «Сбербанк» имущественных прав (требования) на строящиеся площади в Объекте, в качестве обеспечения исполнения обязательства Застройщика перед кредитной организацией, в том числе при использовании целевого кредита на строительство (создание) многоквартирных домов или иных объектов недвижимости.

12.6. Дольщик выражает свое письменное согласие на раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка, указанного в п. 2.1 настоящего договора, в период действия настоящего договора, в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом. При этом Дольщик выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела земельного участка участки, не отведенные для строительства многоквартирного жилого дома. Дольщик соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик многоквартирного жилого дома и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел, перераспределение и т.п. земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается многоквартирный жилой дом, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство многоквартирного жилого дома. Дольщик принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Дольщик.

Дольщик проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, перераспределения и т.п. земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство многоквартирного жилого дома, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия

на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ.

12.7. Возможная экономия, полученная по окончании строительства между привлеченными инвестициями и затратами на строительство, остаётся в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги по организации строительства.

12.8. Подписывая настоящий договор, Дольщик подтверждает свое согласие на предоставление возможности Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, в целях совершения действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: использовать мои персональные данные (ФИО, паспортные данные, сведения о телефонных номерах и т.д.) для оформления любых документов, связанных с приобретением указанного в настоящем договоре недвижимого имущества, а также вытекающих из условий настоящего договора. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отъезда в письменной форме.

12.9. Дольщик подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной документации и проектной декларации на жилой дом до подписания настоящего договора. Подписанием настоящего договора Дольщик подтверждает, что получил от Застройщика всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, о многоквартирном жилом доме, о проектных характеристиках Объекта долевого строительства в полном объеме, а также выражает свое согласие на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в единой информационной системе, на сайте <https://наш.дом.рф/>.

12.10. Дольщик подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании настоящего договора и толковании его условий были им устранены до подписания договора. Дольщик, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по настоящему договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение настоящего договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.11. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего договора и приложений к договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Дольщик подтверждает, что до подписания настоящего договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию о многоквартирном жилом доме, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения настоящего договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении настоящего договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Дольщик ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.12. Дольщик подтверждает, что ему известно о возможности переноса Застройщиком сроков выполнения работ по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному жилому дому, а именно работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный агротехнический период, при этом указанные работы должны быть окончены не позднее первого октября календарного года, следующего за годом ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

12.13. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до надлежащего и полного исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

12.14. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.15. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящем договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью Специализированный
застройщик «Тантал Инвест»
(ООО СЗ «Тантал Инвест»)**

Юридический адрес: г. Чита,
ул. Нагорная, 26

Адрес эл. почты: otantal@yandex.ru

ОГРН 1217500002103

ИНН 7536186046

Р/с 40702810174000007562 в Читинском

отделении № 8600 ПАО Сбербанк

К/с 30101810500000000637

БИК 047601637

Телефон: (3022) 44-09-15

Дольщик:

Ф.И.О. _____

ИНН _____

Паспортные данные: _____

Адрес: _____

Телефон _____,

Генеральный директор

_____ Сальников С.В.
М.П.

_____ / _____ /
(подпись/расшифровка)

ГРАФИК ФИНАНСИРОВАНИЯ

№ платежа	Срок платежа	Сумма платежа
1.	<i>В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора</i>	_____ (_____) рублей

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный директор ООО СЗ «Тантал
Инвест»

Дольщик:
Ф.И.О.

_____ Сальников С.В.
М.П.

_____ Ф.И.О.

Перечень работ, проводимых в квартире

<i>Отделочные работы:</i>
1. Штукатурка кирпичных и пенобетонных стен и перегородок
<i>Полы:</i>
1. Бетонная подготовка
<i>Двери:</i>
1. Межкомнатных дверей нет 2. Входная металлическая дверь
<i>Окна:</i>
1. ПВХ 2. Остекление балкона (лоджии)
<i>Отопление:</i>
1. Система отопления согласно проекту
<i>Водоснабжение и водоотведение:</i>
1. Ввод в квартиру трубопроводов с установкой запорной арматуры без установки сантехнических приборов; 2. Установка счетчиков на холодную и горячую воду;
<i>Электроснабжение:</i>
1. Монтаж электропроводки согласно проекту; 2. Установка электросчетчика.

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный директор
ООО СЗ «Тантал Инвест»

Дольщик:
Ф.И.О.

_____ Сальников С.В.
М.П.

_____ Ф.И.О.

План объекта долевого строительства:

(описание объекта долевого строительства)

Основные характеристика дома:

1. Вид: Многоквартирный
2. Назначение: Жилое
3. Этажность: 16
4. Площадь жилого здания: 14800,2 кв.м.
5. Материал наружных стен: трехслойная кладка с утеплителем пенополистирол
6. Перекрытия: безбалочные
7. Класс энергоэффективности: В+
8. Сейсмостойкость: 6 баллов

Подписи сторон:

Застройщик:

Генеральный директор ООО СЗ «Тантал Инвест»

Дольщик:

Ф.И.О.

_____ Сальников С.В.
М.П.

_____ Ф.И.О.

Местоположение объекта долевого строительства (квартиры № ____) на этаже строящегося многоквартирного жилого дома № 1 по ул. Красной Звезды.

ЭТАЖ

Подписи сторон:

Застройщик:
Генеральный директор ООО СЗ «Тантал Инвест»

Дольщик:
Ф.И.О.

_____ Сальников С.В.
М.П.

_____ Ф.И.О.