

**ДОГОВОР №**  
**участия в долевом строительстве жилья**

город Киров, областной

2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «ПС Недвижимость»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Вахонина Дениса Юрьевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», (далее «Участник») с другой стороны,

а совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Предметом договора является участие сторон в совместном строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями торгового назначения по адресу: Кировская область, город Киров, ул. Полевая, дом 11, именуемого в дальнейшем «Дом».

Основные характеристики «Дома», подлежащие определению в настоящем договоре.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	Минимальное – 12, максимальное - 12
Общая площадь	6 431,3 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	C
Класс сейсмостойкости	5 баллов
Разрешение на строительство	43-40-097-2022
Земельный участок	43:40:000044:1016, 43:40:000049:15

«Застройщик» принимает на себя обязательство за счет собственных и привлеченных средств организовать строительство и построить многоквартирный жилой дом согласно проектно-технической документации, а после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и завершения расчетов по настоящему договору передать «Участнику» в собственность соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 2.1., настоящего договора.

«Участник» со своей стороны обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по договору, находятся на эскроу-счете до момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Проектная декларация опубликована «Застройщиком» на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф). «Участник» подтверждает, что до подписания настоящего договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по «Дому», размещенными на указанном сайте.

1.3. Земельные участки с кадастровыми номерами: 43:40:000044:1016, 43:40:000049:15, отведенные под строительство Многоквартирного дома, принадлежат Застройщику на праве собственности, на основании договоров купли-продажи, зарегистрированных в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области за номером регистрации: 43:40:000044:1016-43/079/2023-3 от 06.03.2023 г. и 43:40:000049:15-43/079/2023-12 от 06.03.2023 г.

**2. Объект долевого строительства**

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащему передаче «Участнику», является следующая квартира в многоквартирном доме:

№ квартиры (строительный)	Этаж	Количество комнат	Общая приведенная (проектная) площадь, кв. м.	Площадь лоджии (с коэфф. 0,5) кв.м.

2.2. Общая приведенная (проектная) площадь квартиры является ориентировочной согласно проектной документации «Дома» по внутреннему периметру стен квартиры и состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, включая площадь балкона / лоджии (с применением

коэффициента 0,3 / 0,5).

Общая и жилая проектные площади и номера квартир являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером технического паспорта на «Дом».

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади каждой квартиры является изменение общей проектной площади этой квартиры в любую сторону не более чем на 5 % (пять процентов) от площади, установленной в Договоре.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений каждой 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).

План объекта долевого строительства (квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложениях к настоящему договору.

2.3. По окончании строительства многоквартирного жилого дома общая приведенная (проектная) площадь каждой квартиры и площадь каждого балкона / лоджии (с применением коэффициента 0,3 / 0,5) уточняются по обмерам, произведенным организацией технической инвентаризации (кадастровым инженером).

При расхождении проектной площади объекта долевого строительства, установленной в п. 2.1. настоящего договора с площадью объекта долевого строительства, определенной по результатам технической инвентаризации (кадастровых работ), Стороны производят окончательный взаиморасчет по окончательным замерам, указанным в техническом плане квартиры. Возврат за переплаченные квадратные метры или доплата за неоплаченные квадратные метры производится по цене квадратного метра, установленной в п. 3.1. настоящего договора.

Номер Объекта долевого строительства является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию «Дома» и постановки его на кадастровый учет.

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты**

3.1. На момент заключения настоящего договора цена 1 квадратного метра объекта, указанного в пункте 2.1. настоящего договора составляет

и может быть изменена по соглашению сторон путем подписания Сторонами дополнительного соглашения. Общая стоимость объекта, указанного в пункте 2.1. настоящего договора определена сторонами и составляет

**рублей** что соответствует оплате **кв.м.** общей приведенной (проектной) площади квартиры.

3.2. Цена настоящего договора определена сторонами в общей сумме

**рублей.**

3.3. «Участник» производит оплату цены договора в следующем порядке:

в течение 3 рабочих дней с момента регистрации договора,

3.3.1. Участник обязуется внести денежные средства, в счет уплаты цены договора, согласно п.3.3. настоящего договора, путем их перечисления на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента), с целью дальнейшего их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**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: 8-800-200-57-03.

**Депонент:**

**Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «ПС-Недвижимость»**

**Депонируемая сумма:**

**рублей.**

**Срок условного депонирования денежных средств: 30 сентября 2025 года.**

3.3.2. Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

3.3.3. Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Денежная сумма, указанная в п. 3.2. настоящего договора, перечисляется согласно условиям п. 3.3. настоящего договора, до сдачи дома в эксплуатацию, с момента регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области.

3.4. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади квартиры, являющейся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

3.5. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

## 4. Права и обязанности сторон

### 4.1. Права и обязанности «Застройщика»:

- 4.1.1. Организовать строительство «Дома» в соответствии с проектно-технической документацией и обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в срок, определённый настоящим договором.
- 4.1.2. Обеспечить сохранность объекта долевого строительства до передачи объекта, указанного в пункте 2.1. «Участнику» в собственность.
- 4.1.3. Передать «Участнику» объект по передаточному акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика», с последующим оформлением Акта передачи объектов в собственность.
- 4.1.4. Передать «Участнику» инструкцию по эксплуатации объектов долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объектов долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации объектов долевого строительства является неотъемлемой частью передаточного акта.
- 4.1.5. Передать «Участнику», при условии исполнения им обязательств по уплате денежных средств в полном объеме, после сверки расчетов с «Застройщиком» справку о полной оплате цены договора.
- 4.1.6. Квартира возводится до следующей строительной готовности: установка входной двери, окон из ПВХ, устройство межкомнатных перегородок и перегородок санузлов, простая штукатурка поверхности кирпичных стен, кирпичных перегородок и оконных откосов, простая базовая шпатлевка кирпичных стен и кирпичных перегородок, устройство стяжки пола, монтаж системы отопления (в полном объеме в соответствии с проектом), подводка канализации с установкой крестовины или тройника под внутриквартирную разводку горячего и холодного водоснабжения, установка индивидуального электросчетчика, электросчетчика и автоматического выключателя (в этажном щите), слаботочной распределительной коробки, установка счетчиков поквартирного учета горячей, холодной воды, монтаж системы оповещения при пожаре, установка кнопки звонка (без установки механизма звонка), остекление лоджии.
- 4.1.7. В строительную готовность не входит: установка подоконных досок; установка межкомнатных дверных блоков; отделка потолков, оконных и дверных откосов; декоративная отделка стен и полов; заделка рустов; устройство прочих изоляционных и отделочных покрытий по всей квартире; выполнение внутриквартирных электромонтажных работ и установка электрооборудования, внутриквартирной слаботочной сети и сети интернет; внутриквартирная разводка водопровода от вводного вентиля, канализации, установка сантехнического оборудования (ванна, унитаз, умывальник, полотенцесушитель и др. предметы); проверка и пломбирования приборов учета.
- 4.1.8. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ, кроме перечисленных в пункте 4.1.6. настоящего договора, в цену договора не входят и могут быть выполнены «Застройщиком» за счет средств «Участника», по подписанному Сторонами дополнительному соглашению или «Участником» самостоятельно. При выполнении работ, которые в соответствии с законодательством РФ требуют наличия соответствующего свидетельства саморегулируемой организации о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства или лицензии, «Участник» обязуется привлекать только лиц, имеющих соответствующие допуски к работам.
- 4.1.9. Чистовая отделка квартир в цену, установленную настоящим договором не входит. «Застройщик» оставляет за собой право изменить отделку фасада объекта, мест общего пользования, придомовую территорию.
- 4.1.10. Стороны договорились, что Застройщик имеет право внести в проект незначительные архитектурные, конструктивные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что характеристики Объекта долевого строительства по завершении строительства будут отвечать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и действующим нормативам. Указанные изменения Стороны согласовали не признавать существенными.
- 4.1.11 Стороны договорились, что Застройщик имеет право внести в проект существенные архитектурные, конструктивные и иные изменения (в том числе увеличить количество жилых этажей дома до 13 этажей) при условии, что все вносимые изменения не будут ухудшать качество объекта долевого строительства. В случае внесения в проект существенных архитектурных, конструктивных и иных изменений «Застройщик» обязуется направить «Участнику» на подписание дополнительное соглашение о внесении изменений в настоящий договор не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений в проектную документацию, проектную декларацию, а также в разрешение на строительство.
- 4.1.12. Неотделимые улучшения квартиры производятся «Участником» за свой счет и только с письменного согласия «Застройщика».
- 4.1.13. Заселение «Дома» до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не допускается.
- 4.1.14. «Застройщик» гарантирует, что объекты, указанные в п. 2.1. настоящего договора свободны от любых прав третьих лиц, не заложены и не состоят под арестом на момент заключения настоящего договора.
- 4.1.15. «Застройщик» имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в случае принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент заключения настоящего договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определённые настоящим договором сроки.
- 4.1.16. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участника» о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях

бездействия «Участника», предусмотренных п. 4.1.16. настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником» почтовому адресу или вручено «Участнику» лично под расписку. «Участник», 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 в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика».

4.1.17. При уклонении «Участника» от принятия объекта долевого строительства в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщиком» согласно п. 4.1.15. настоящего договора или при отказе «Участника» от принятия объекта долевого строительства, «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства «Участнику», указанного в п. 6.1. договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному ими почтовому адресу.

#### **4.2. Права и обязанности «Участника»:**

4.2.1. Производить оплату цены договора за объект долевого строительства, указанный в п. 2.1. настоящего договора в порядке и в сроки, установленные в разделе 3 настоящего договора.

4.2.2. Приступить к принятию объекта долевого строительства в срок, указанный «Застройщиком» в уведомлении о завершении строительства многоквартирного жилого дома по передаточному акту.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства вследствие уклонения «Участника» от подписания передаточного акта «Застройщик» освобождается от уплаты «Участником» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по договору.

4.2.3. Осуществить приемку объекта долевого строительства. В случае обнаружения существенных недостатков, которые исключают возможность использования объекта долевого строительства по назначению и не могут быть устранены «Застройщиком», «Участник» вправе отказаться от приемки объекта долевого строительства. В случае обнаружения устранимых недостатков «Участник» и «Застройщик» подписывают акт осмотра выявленных недостатков, в котором отражают замечания и согласовывают сроки их устранения.

4.2.4. Оплатить стоимость услуг указанных в пункте 4.1.8. настоящего договора на основании выставленного счёта до получения справки о полной оплате цены договора.

4.2.5. Оплатить стоимость услуг, связанных с государственной регистрацией права собственности на указанный в п. 2.1. настоящего договора объект.

4.2.6. В течение двух недель с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче объектов, предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области все необходимые документы для оформления права собственности. Все расходы по государственной регистрации договора, стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.2.7. Участник обязуется сообщать в письменном виде Застройщику обо всех изменениях почтовых реквизитов, номеров телефонов, паспортных данных в десятидневный срок. В случае не уведомления вся корреспонденция направляется по адресу, указанному в Договоре, и считается принятой Участником надлежащим образом. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.2.8. Оплачивать расходы по содержанию дома, оплате коммунальных услуг, охране и т.д. с даты подписания передаточного акта «Участником» о принятии объектов долевого строительства во владение и, в последующем, до полного оформления прав собственности «Участником» на объекты, указанные в п.2.1. настоящего договора, и заключения договоров между «Участником» и ресурсоснабжающими (тепло-, водо-, электро-) организациями пропорционально доле своего участия в строительстве.

4.2.9. «Участнику» запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций объектов, указанных в п.2.1. настоящего договора, которые могут привести к разрушению частей объектов долевого строительства или здания в целом, а также ухудшить проектные характеристики возведенных конструкций.

4.2.10. После передачи «Застройщиком» объектов по передаточному акту «Участник» вправе производить в них работы по чистовой отделке.

#### **5. Срок действия договора. Досрочное расторжение**

5.1. Настоящий договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между Сторонами.

5.3. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

5.4. Настоящий договор, может быть, расторгнут, или изменён в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения объектов до их передачи «Участнику» лежит на «Застройщике».

5.6. В случае составления одностороннего передаточного акта «Застройщиком», в порядке, предусмотренном п. 4.1.16. договора обязательства по внесению платежей за коммунальные услуги и содержание «Дома» признаются, перешедшими к «Участнику» со дня следующего сразу же за днем составления одностороннего передаточного акта. При этом риск случайной гибели объектов долевого строительства признается перешедшим к «Участнику» со дня составления, предусмотренного настоящей частью, одностороннего передаточного акта объектов долевого строительства.

5.7. Договор может быть расторгнут Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в одностороннем порядке при нарушении Участником долевого строительства условий оплаты по настоящему договору.

5.8. В случае расторжения настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу, на основании полученных ПАО «Сбербанк России» сведений о погашении записи, о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено Кредитным договором.

## **6. Срок передачи объекта долевого строительства**

6.1. После завершения строительства дома (ввода объекта в эксплуатацию) объект передается Участнику по передаточному акту в срок до 30 сентября 2025 года. Допускается досрочное исполнение «Застройщиком» своих обязательств.

Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию 2 квартал 2025 года.

6.2. В случае если строительство «Дома» не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного п. 6.1. договора срока обязан направить «Участнику» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре адресу «Участнику» или вручается лично под расписку.

6.3. При наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником» уведомления о получении информации и предложения об изменении условий настоящего договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанных ситуаций от «Участника» не получен письменный ответ, «Участник» считается надлежащим образом уведомленным. В случае необоснованного отказа от изменений условий настоящего договора или неполучения письменного ответа при надлежащем уведомлении «Участника», «Застройщик» вправе обратиться в суд за изменением условий настоящего договора.

## **7. Гарантия качества, гарантийный срок объекта долевого строительства**

7.1. «Застройщик» обязуется передать «Участнику» объекты, качество которых соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

7.2. В случае если объекты построены «Застройщиком» с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению ее качества или с иными недостатками, «Застройщик» обязан безвозмездно устранить недостатки в согласованный Сторонами срок.

7.3. Гарантийный срок на объекты устанавливается - 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объектов долевого строительства – срок, установленный заводом-изготовителем и исчисляется со дня ввода объекта в эксплуатацию.

7.4. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объектов долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, 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) объектов 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.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные

акты Российской Федерации» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе одной из Сторон договора применяются положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

8.4. При необоснованном отказе «Участника» от принятия объектов в предусмотренный настоящим договором срок, «Участник» выплачивает штраф, в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником» и соответствует требованиям, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к «Застройщику», участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.6. При нарушении «Участником» сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченных к внесению денежных средств за каждый день просрочки.

#### **9. Уступка прав требования по договору**

9.1. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается только после уплаты ими цены договора или одновременно с переводом долга на «Нового Участника» в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка «Участником» прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

9.3. Участник оплачивает Застройщику расходы, связанные с подготовкой, оформлением документов для государственной регистрации уступки прав требований по Договору.

9.4. Если «Участник» письменно не уведомит о состоявшейся уступке права требования «Застройщика», «Участник» обязан уплатить «Застройщику» штраф в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования.

#### **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождают стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору.

Обстоятельствами непреодолимой силы являются:

1) любой указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего договора, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном или региональном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или одной Стороны.

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

#### **11. Порядок разрешения споров**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

11.2. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются Сторонами в досудебном порядке. При не достижении согласия по спорным вопросам, возникающим из указанного договора или касающимся данного договора, а также связанным с нарушением, прекращением или признанием договора недействительным, подлежат разрешению в судебном порядке.

11.3. В случае, если «Участником» по Договору выступает юридическое лицо, применяется обязательный досудебный порядок урегулирования споров и разногласий. Спор, возникающий из таких правоотношений, может быть передан на разрешение Арбитражного суда Кировской области после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 20 (двадцати) рабочих дней со дня направления претензии другой стороне.

#### **12. Заключительные положения**

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

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения в простой письменной форме извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие на то, что рекламные конструкции на МКД не входят в состав общего имущества МКД и по окончании строительства остаются в собственности Застройщика. Застройщик в праве самостоятельно распоряжаться данными рекламными конструкциями. Тем самым участник долевого строительства подтверждает, что места, предназначенные для рекламы на фасаде дома, остаются в пользовании, владении и распоряжении Застройщика.

12.5. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют равную юридическую силу.

12.6. Подписывая настоящий договор, «Участник» дает свое согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, на любое информирование (в т.ч. на электронный адрес и телефон), указанных в разделе 13 настоящего договора.

В связи с этим настоящий договор является письменным согласием «Участника» на обработку персональных данных в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

12.7. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, договор содержит следующие приложения:

Приложение № 1 - План Квартиры №

### 13. Адреса и реквизиты сторон

**«Застройщик»:**

**ООО специализированный застройщик «ПС Недвижимость»**

610044, г. Киров, ул. Ломоносова, д.11, оф. 20А

ИНН 4345422498, КПП 434501001

ОГРН 1154350003697

р/с 40702810227000000701, КИРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8612 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810500000000609 БИК 043304609

Директор \_\_\_\_\_ Д.Ю. Вахонин

м.п.

**«Участник»:**

/ \_\_\_\_\_ /