

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ XXXXX

г. XXXXX

«XX» XXXXX 20XX г.

XXXXX, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице XXXXX, действующего на основании XXXXX, с одной стороны, и XXXXX, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Объект недвижимости – XXXXX.

1.2. Объект долевого строительства – машино-место, подлежащий передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящий в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. Площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- XXXXX.

- XXXXX.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства – назначение: машино-место, условный номер: **XXX**, этаж расположения: **XX**, проектная площадь **XX,XX** кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваиваются фактические характеристики.

3.4. Право собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6. Стороны пришли к соглашению, что размер допустимого изменения Площади Объекта долевого строительства, не более пяти процентов от Проектной площади Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена настоящего Договора составляет **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек**.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

4.3. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА** сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек**.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора не подлежит изменению в случае изменения Площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения либо в сторону уменьшения по отношению к Проектной площади Объекта долевого строительства.

4.5. Оплата Цены Договора осуществляется **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **ЗАСТРОЙЩИКА**.

4.6. Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора лично, возложение **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязательства по оплате Цены Договора на третьих лиц без согласия **ЗАСТРОЙЩИКА** не допускается, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

4.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.8. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – XXXXX.

5.1.2. окончание периода - не позднее XXXXX.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.

5.3. Обязательство ЗАСТРОЙЩИКА по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора в полном объеме, установленному разделом 4 настоящего Договора. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА указанного обязательства к ЗАСТРОЙЩИКУ не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

5.6. В случае, если выявленные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.5 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийного срока указанного в п. 6.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несущественными недостатками, при условии наличия у ЗАСТРОЙЩИКА Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

5.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора.

5.10. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается в соответствии с действующим законодательством от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.11. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

6.3. При выявлении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение гарантийного срока недостатков в Объекте долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА руководствуясь ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ вправе по своему выбору:

либо потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в срок, не превышающий 45 (Сорок пять) дней, с даты Акта обследования, подписанного Сторонами, либо самостоятельно или с привлечением третьих лиц устранить недостатки, в таком случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до начала устранения недостатков направляет ЗАСТРОЙЩИКУ через Личный кабинет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте www.pik.ru уведомление об этом, обеспечивает доступ ЗАСТРОЙЩИКА в Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации объема материалов и иных изделий, необходимых для устранения недостатков, путем подписания комиссионного акта обследования, а ЗАСТРОЙЩИК обязан в течение 45 календарных дней с даты комиссионного акта обследования, предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА материалы и иные изделия, которые были использованы при производстве отделочных работ в Объекте долевого строительства, указанные в "Каталоге материалов и иных изделий, применяемых при производстве отделочных работ", размещенном в Личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте www.pik.ru, либо их аналоги того же класса, в объеме указанном в комиссионном акте обследования, и возместить понесенные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА расходы за вычетом стоимости предоставленных ЗАСТРОЙЩИКОМ материалов и иных изделий, либо потребовать соразмерного уменьшения цены Договора за вычетом стоимости предоставленных ЗАСТРОЙЩИКОМ материалов и иных изделий, в таком случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет ЗАСТРОЙЩИКУ через Личный кабинет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте www.pik.ru уведомление об этом, обеспечивает доступ ЗАСТРОЙЩИКА в Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации

объема материалов и иных изделий, необходимых для устранения недостатков, путем подписания комиссионного акта обследования, а ЗАСТРОЙЩИК обязан в течение 45 календарных дней с даты комиссионного акта обследования, предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА материалы и иные изделия, которые были использованы при производстве отделочных работ в Объекте долевого строительства, в объеме указанном в комиссионном акте обследования.

6.4. Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в качестве способа защиты своего права выбирает взыскание стоимости расходов на устранение недостатков, с учетом стоимости материалов и иных изделий, в объеме необходимом для устранения таких недостатков, то указанная стоимость рассчитывается исходя из среднерыночной стоимости материалов и иных изделий, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.5. Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выберет в качестве способа защиты своего права соразмерное уменьшения Цены Договора или возмещение своих расходов на устранение недостатков, с заменой материалов и иных изделий на новые стоимостью согласно п. 6.4 настоящего Договора, то подлежащие замене материалы и иные изделия должны быть демонтированы УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и возвращены ЗАСТРОЙЩИКУ после получения компенсации УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в срок не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения компенсации направляет ЗАСТРОЙЩИКУ уведомление на электронную почту info@pik.ru о готовности передать демонтированные материалы и иные изделия, Стороны согласовывают дату, способ передачи и перечень передаваемых демонтированных материалов и иных изделий путем обмена электронными письмами. ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от получения демонтированных материалов и иных изделий, в этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе распорядиться демонтированными материалами и иными изделиями по своему усмотрению.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

7.3. Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, на строительство Объекта недвижимости.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, услуг по управлению общим имуществом Объекта недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал описи (расписки) в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение X (XXX) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не представит ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.7. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее X (XXX) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в Разделе п.2 настоящего Договора, принадлежащий ЗАСТРОЙЩИКУ на праве собственности, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной

документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

9.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие **ЗАСТРОЙЩИКУ** в соответствии со ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ на передачу в залог, в том числе последующий залог, любому банку и/или иному лицу, в случае обращения банком взыскания на предмет залога/уступки прав (требований) по кредиту, обеспеченному залогом:

- предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельного участка, принадлежащего **ЗАСТРОЙЩИКУ** на праве собственности, указанного в Разделе 2 настоящего Договора,

- строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- объекта незавершенного строительства с момента государственной регистрации права собственности **ЗАСТРОЙЩИКА** на такой объект;

- Объекта долевого строительства с даты получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 ФЗ № 214-ФЗ, **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, в обеспечение исполнения любых обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** перед банком.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права собственности земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости (включая уменьшение площади земельного участка), в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право собственности вновь возникшего (образованного) земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие на передачу имущества, указанного в частях 1 – 3 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, в том числе права собственности земельного участка, в залог/последующий залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.

9.6. Содержание ст.13 ФЗ № 214-ФЗ и ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА разъяснено и понятно. В случае замены Предмета залога,

возникшего на основании настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА каких-либо претензий, в том числе финансовых, не имеет и иметь не будет.

9.7. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию ЗАСТРОЙЩИКОМ землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием земельных участков из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

9.8. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.9. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, а также последствий несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

9.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности,

не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.11. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.12. ЗАСТРОЙЩИК вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (ОГРН 5177746100032).

9.13. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, в том числе связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства.

10.3. В случае нарушения установленного п. 4.3. Договора срока внесения платежа **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** 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 части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что в отношении выплаты УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойки (штрафа, пени) применяется законодательство в редакции, действующей на дату возникновения у ЗАСТРОЙЩИКА обязательства по выплате.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

12.3. В случае инициирования УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА расторжения настоящего Договора не по основаниям, предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ для одностороннего отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от исполнения договора, расторжение настоящего Договора возможно только при условии согласия ЗАСТРОЙЩИКА на расторжение и путем подписания Сторонами Соглашения о расторжении договора. В таком случае ЗАСТРОЙЩИК при возврате денежных средств, оплаченных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору, вправе удержать с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойку в размере XX% (XXX процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, но не более XXXX (XXXXXX) рублей.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п. 15.2. настоящего Договора.

13.5. В связи с исполнением Договора ЗАСТРОЙЩИК создает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА личный кабинет на сайте www.pik.ru в сети Интернет (далее – Личный кабинет), через который ЗАСТРОЙЩИК предоставляет следующую информацию и сервисы, в том числе, по запросу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

- Сведения о кредитных обязательствах, связанных с ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- Оформление и сопровождение электронной подписи, обмен информацией и документами в электронном виде с целью удаленного заключения, исполнения и сопровождения Договора.
- Сведения о приобретенном объекте долевого строительства.
- Направление запросов на оказание дополнительных услуг, связанных с Договором.
- Предоставление документов в связи с исполнением Договора и связанных с ним услугах (при наличии).
- Предоставление информации об изменении или уточнении персональных данных, в том числе контактной информации.

13.6. Объем услуг, доступных через Личный кабинет определяется ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно. Услуги через личный кабинет оказываются в части, не противоречащей действующему законодательству.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Особенности обработки персональных данных.

ЗАСТРОЙЩИК обрабатывает персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора.

В целях исполнения Договора ЗАСТРОЙЩИК имеет право передавать персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в органы государственной регистрации в целях осуществления регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством. Объем передаваемых персональных данных определяется действующим законодательством.

В случае предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА контактных данных (номера телефона, адрес электронной почты) ЗАСТРОЙЩИК имеет право по предоставленным контактным данным информировать его о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, ЗАСТРОЙЩИК передает сведения о переданном по Передаточному акту Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию объекта недвижимости.

В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" ЗАСТРОЙЩИК самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

14.6. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте rik.ru.

14.7. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.8. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

XXXXX, Адрес: XXXXX,

ИНН ХХХХХ, КПП ХХХХХ, ОГРН ХХХХХ,

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ХХХХХ**

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

/ХХХХХ/

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/ХХХХХ/

XXXXX
Секция XX, этаж XX

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ XXXXX от «XX» XXXXX 20XX г.

План

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

/XXXXX/

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/XXXXX/