# Договор участия в долевом строительстве №--/--/----

*город Омск, --- --- две тысячи двадцать --- года*

 **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Вита»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице директора Синелобова Дениса Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО,** --.--.----г.р., место рождения: ---, далее именуемый **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны,

Далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия долевом строительстве (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Правовое обоснование договора**

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №214-ФЗ).

1.2. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона №214-ФЗ.

# 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство **Многоквартирного жилого дома по улице Дианова в Кировском административном округе г. Омска**,расположенного по адресу (адрес строительный, почтовый адрес будет присвоен после приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию): Омская область, город Омск, ул. Дианова(далее по тексту «Жилой дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства – жилое помещение, указанное в п. 2.3. настоящего Договора (далее по тексту – Квартира), а Участник долевого строительства обязуется своевременно уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру в собственность в соответствии с условиями настоящего договора.

Квартира, указанная в [п. 2.](#sub_21)3 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства. У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут состоять в споре, под арестом или запрещением.

2.2. Строительство Жилого дома Застройщик осуществляет на основании Разрешения на строительство №55-ru55301000-133-2021 от 24.12.2021г. года выдано Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска. Срок действия Разрешения на строительство до 24.03.2023 года.

Строительство Жилого дома осуществляется на следующих земельных участках:

* Земельный участок с кадастровым номером 55:36:100902:1099, общей площадью 5545 +/- 26 кв.м.. Градостроительный план земельного участка РФ-55-2-36-0-00-2020-0610. Местоположение участка установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир строение. Участок находится примерно в 100 м. по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. Дианова, д. 32. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается записью в ЕГРП №55:36:100902:1099-55/092/2021-1 от 21.01.2021г. (далее - ЗУ №55:36:100902:1099);
* Земельный участок с кадастровым номером 55:36:100902:7440, общей площадью 1654 +/-14 кв.м.. Градостроительный план земельного участка РФ-55-2-36-0-00-2021-1516. Местоположение участка: Омская область, г. Омск, Кировский АО, ул. 4-я Любинская. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается записью в ЕГРП №55:36:100902:7440-55/092/2022-2 от 01.02.2022г. (далее - ЗУ №55:36:100902:7440).

На указанных земельных участках расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:100902:7452, проектное назначение «Многоквартирный жилой дом по улице Дианова в Кировском административном округе г. Омска», принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается записью в ЕГРП №55:36:100902:7452-55/092/2022-1 от 10.02.2022г. (далее – ОНС №55:36:100902:7452).

2.3. Проектные характеристики Квартиры:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| эт-аж | подъ-езд | услов-ныйномер | коли-чествокомнат | жилая площадь в кв.м. | общая площадь кварти­ры в кв.м. | помещения вспомога­тельного использова­ния в кв.м. | лоджия, кв.м. (с учетом ко­эффици­ента) | балкон, кв.м. (с учетом коэффи­циента) | общая приведен­ная площадь (об­щая площадь с учетом бал­кона/лоджии с коэффициен­тами), кв.м. |
| - | - | - | - | --,-- | --,-- | --,-- | -,-- (-,--) | -,-- (-,--) | --,-- |

План Квартиры, её расположение и состояние на момент передачи указаны в Приложении №1 к настоящему договору.

Стороны допускают, что фактические показатели площади Квартиры и площадь балкона/лоджии могут измениться по сравнению с проектными. В связи с этим, общая площадь Квартиры и площадь балкона/лоджии подлежат уточнению после обмера кадастровым инженером, инвентаризации и оформления технического плана Жилого дома. В случае изменения фактической площади Квартиры менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Согласование площади после ввода дома в эксплуатацию происходит путем подписания акта приема-передачи по фактической площади. В случае, если в результате строительства фактическая площадь Квартиры изменится более чем на 5%, то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. При определении размера доплаты или возврата средств Стороны будут исходить из расчета цены кв.м., определенного путем деления цены настоящего договора на Общую проектную площадь Квартиры.

# 3. Цена договора и порядок оплаты

3.1. **Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Квартиры, составляет сумму  --- рублей.**

3.2. Срок уплаты цены Договора – единовременно, в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора, но не ранее государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области.

3.3. Цена договора, указанная в п. 3.1. Договора составляет депонируемую сумму, которая должна быть уплачена участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк».

3.3.1. Участник долевого строительства  обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России»; **Фирменное наименование банк**а: ПАО «Сбербанк»;

**Адрес электронной почты банка:** escrow\_sberbank@sberbank.ru; **Телефон банка:** 8-800-200-86-03;

**Место нахождения Банка:** Российская Федерация, г. Москва; **Адрес Банка:** Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик Вита» (ОГРН: 1202000003644)

**Срок условного депонирования денежных средств** по 31.12.2024г.

**Депонент:** ФИО ---

**Депонируемая сумма:** ----(---) рублей.

3.4. Участник долевого строительства оплачивает цену договора в следующем порядке и сроки:

1. ----(---) рублей за счет собственных средств сумму в размере – не позднее 5 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
2. ----(---) рублей за счет кредитных средств сумму в размере, предоставленных по кредитному договору № \_\_\_\_ от \_\_\_.2021 г., заключенным в г Омск, не позднее 5 банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, (далее именуемым Банк). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме размере ----(---) рублей**,** на срок --- (------) месяцев. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.5. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученного Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом №214-ФЗ вышеуказанной информации.

3.6. Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета «Центр недвижимости от Сбербанка» (далее - ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Перечисление денежных средств в счет оплаты Квартиры осуществляется ООО «ЦНС» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, на счет эскроу, открытый на имя Депонента, а также после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

# 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется осуществлять функции заказчика-застройщика Жилого дома.

4.2. Застройщик обязуется направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру.

4.3. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение в порядке, предусмотренном п. 3.4 настоящего Договора. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

4.4. Участник долевого строительства обязуется обеспечить финансирование строительства Жилого дома, указанного в [п. 2.1](#sub_21) настоящего договора, в объеме, определенном настоящим договором.

4.5. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора (депонируемую сумму) до ввода в эксплуатацию Жилого дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, установленные Договором, на открытый в ПАО «Сбербанк» счет эскроу. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в ПАО «Сбербанк» счет эскроу.

4.6. Участник долевого строительства обязуется принять у Застройщика Квартиру по передаточному акту в установленном порядке до истечения срока окончания передачи. С момента приемки-передачи нести бремя содержания Квартиры.

4.7. Участник долевого строительства не имеет права до подписания акта приема-передачи выполнять какие-либо работы в квартире, в т.ч. по перепланировке или индивидуальной отделке.

4.8. Обязательства по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства, который несет расходы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области, связанные с государственной регистрацией права собственности.

4.9. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ, при условии, что в отношении настоящего договора зарегистрировано либо имеется какое-либо обременение (например, залог в пользу банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет обеспечить государственную регистрацию прекращения такого обременения до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора, и принять все меры, необходимые для прекращения такого обременения.

4.10. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Квартиры, на Участника.

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

**5. Порядок передачи Квартиры**

5.1. Срок окончания строительства Жилого дома: первый квартал 2024 года.

5.2. Срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию: **второй квартал 2024 года**.

5.3. Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи в течение 90 (девяноста) календарных дней с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Датой получения сообщения о завершении строительства является дата получения Участником долевого строительства письма в отделении почтовой связи. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Квартиры к передаче, обязан её осмотреть и приступить к её принятию в течение семи дней со дня получения указанного сообщения. В случае, если Участник долевого строительства не явится в отделение почтовой связи для получения сообщения о завершении строительства, датой получения сообщения о завершении строительства является дата поступления письма в отделение почтовой связи Участника долевого строительств.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры (в т.ч. неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, необоснованный отказ в подписании акта приема-передачи Квартиры, неполучение письма в отделении почтовой связи или иное бездействие участника долевого строительства) – акт приема-передачи Квартиры считается подписанным по истечении одного месяца с даты отправления ценного письма с описью вложения в адрес Участника долевого строительства. При этом, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства, который будет иметь юридическую силу акта, подписанного Участником долевого строительства.

5.6. Обязательства [Застройщика](#sub_2011) по передаче Квартиры считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта, а в случае, указанном в п. 5.5. договора – с момента подписания Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке. С указанного момента участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей общего имущества Жилого дома, а также несет риск случайной гибели Квартиры и установленного (находящегося) в ней инженерного оборудования и имущества, указанного в Приложении №1 к настоящему Договору.

5.7. Наличие устранимых недостатков (замечаний, дефектов, несоответствий), приборов отопления, оконных блоков, дверей, а также иных видимых дефектов, позволяющих использовать Квартиру в соответствии с её назначением (с учетом п. 1.2 настоящего Договора, т.е. не препятствующих выполнению ремонтных отделочных работ), не является основанием отказа Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.8. В случае неполной оплаты Участником долевого строительства цены настоящего договора Застройщик не передает Квартиру до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены настоящего договора в полном объеме. Такое отсутствие передачи Квартиры не является неисполнением обязательства по передаче Квартиры.

5.9. После получения акта приема-передачи Участник долевого строительства самостоятельно выполняет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Квартиру.

**6. Гарантийный срок**

6.1. Застройщик устанавливает гарантийный срок на Квартиру (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры) – 5 (пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства по передаточному акту. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, устанавливается 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

6.2. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований (технических, градостроительных регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям), приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Такие недостатки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта и за которые несет ответственность Застройщик, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением Застройщиком иных лиц в течение шестидесяти дней после составления сторонами акта о выявленных недостатках, если иной срок устранения недостатков не будет предложен Застройщиком и согласован с Участником долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в её 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) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартирой, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Допускается образование конденсата на поверхности стеклопакетов.

# 7. Ответственность Сторон

7.1. В случае если в соответствии с договором уплата цены Договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора. В случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства 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 одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одна трехсотая) ставки рефинансирования Центрального банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. При неприятии Квартиры в установленный настоящим договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере одна десятая процента от цены настоящего договора за каждый день просрочки, по день фактического принятия квартиры.

7.4. При нарушении Участником долевого строительства п. 4.7. настоящего договора он обязуется уплатить Застройщику штрафную неустойку в размере десять процентов от цены договора.

7.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства условий п. 4.9. настоящего Договора в части неисполнения обязанности по прекращению обременения в отношении настоящего договора до момента направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязуется уплатить последнему неустойку за нарушение данного обязательства в размере 1% от цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора по день фактического исполнения обязательства, а именно прекращения обременения в отношении настоящего договора.

7.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося дома без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каски).

7.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

# 8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

# 9. Прочие условия

9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законом.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о такой переуступке в срок не позднее 3 (трех) дней с момента ее совершения и предоставить Застройщику экземпляр договора уступки прав (перевода долга) с отметкой о государственной регистрации, либо его нотариальную копию не позднее 10 (десяти) дней с момента такой регистрации.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.3. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Предложение об изменении договора должно быть составлено в письменной форме и содержать новый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Участник в течение трех рабочих дней с момента получения предложения об изменении договора обязан сообщить Застройщику о своем согласии с изменением срока договора, либо о своем отказе. В случае неполучения Застройщиком ответа Участника в установленный срок, договор считается измененным на срок, указанный в предложении об изменении договора. В случае отказа Участника долевого строительства от изменения договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (исполнения договора), уведомив об этом Участника в письменном виде. В этом случае договор считается расторгнутым с момента получения соответствующего уведомления о расторжении договора.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

9.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.6. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

9.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства дома, при условии, что Квартира сохраняет свои характеристики.

9.8. Покупателю известно, что ЗУ №55:36:100902:1099, ЗУ №55:36:100902:7440 и ОНС №55:36:100902:7452, находятся в залоге у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки №ДИ02-440B0019L от 13.05 2022г. в обеспечение обязательств Застройщика по Договору №440B0019L об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13.05 2022г..

9.9. Застройщик имеет право без дополнительного согласования с Участниками долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельных участков, указанных в п. 2.2  Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельных участков, указанных в п. 2.2 Договора, в порядке, установленном законодательством РФ.

 9.9.1. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.ст. 11.2.-11.9. Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

 Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельные участки под Жилым домом могут быть изменены по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельных участков может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства даёт свое согласие на замену предмета залога (земельных участков) указанных в п. 2.2 Договора, на земельные участки, образованные в результате раздела (присоединения/преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства даёт согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельных участков под Жилым домом может быть изменено без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельные участки под Жилым домом могут быть переданы в залог третьим лицам, по выбору Застройщика.

9.10. Адресом Участника долевого строительства для направления ему корреспонденции по настоящему договору является адрес регистрации. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренной настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

9.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, а также для целей предоставления информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.12. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных договором, и в случаях, предусмотренных законодательством РФ. Односторонний отказ от исполнения договора Участником долевого строительства допускается только в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ. В случае отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора по иным основаниям Застройщик вправе удержать из подлежащей возврату Участнику долевого строительства суммы компенсацию расходов Застройщика, связанных с исполнением настоящего Договора. Стороны согласовали, что размер таких расходов Застройщика составляет пять процентов от цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

9.13. В случае расторжения настоящего Договора Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный Участником долевого строительства, в срок не позднее шести месяцев с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в установленном законом порядке.

# 10. Заключительные положения

10.1. Договор заключается в письменной форме, подлежит [государственной](https://login.consultant.ru/link/?rnd=51D99F2EED1733CD76D82303515B23FD&req=doc&base=LAW&n=370388&dst=100689&fld=134&REFFIELD=134&REFDST=100847&REFDOC=357145&REFBASE=LAW&stat=refcode%3D16610%3Bdstident%3D100689%3Bindex%3D328&date=26.12.2020) регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

10.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами взятых на себя обязательств.

10.3. Договор составлен в 3-х 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.

# 11. Реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик****ООО «СЗ Вита»** | **Участник долевого строительства****ФИО ---** |
| адрес: 644033, Омская область, г. Омск,ул. Ф.И. Тютчева, д. 11, к. 1, кв. 21.ИНН: 2014022079,ОГРН: 1202000003644e-mail: vita\_v55@bk.ru | адрес: ---паспортные данные: ---,СНИЛС e-mail:телефон: |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Синелобов Д.Н./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /--- /**

**м.п.**

**Приложение №1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№--- от «--» ---- 202-- года.**

**План квартиры (№--)**

**План -- этажа**

**Основные характеристики многоквартирного Жилого дома:**

* Вид, назначение многоквартирного дома: многоквартирный жилой дом, количество этажей – 9, этажность – 8.
* Общая площадь многоквартирного дома: 10626,86 кв.м.;
* Информация о материале наружных стен и поэтажных перекрытий объекта: со сборно-монолитным железобетонным каркасом, наружные стены трехслойные, выполнены из: полнотелого кирпича, утеплителя, навесного вентилируемого фасада - керамогранит. Поэтажные перекрытия: монолитные железобетонные.
* Сейсмостойкость объекта: с учетом требований СП 14.13330.2018 СНиП II-7-81\* "Строительство в сейсмических районах" – конструкция здания обеспечивает сейсмостойкость для района строительства с сейсмостойкостью 5 и менее баллов;
* Класс энергоэффективности объекта: класс энергетической эффективности – В+ (высокий).

На момент передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в порядке, установленном настоящим договором, ее состояние должно соответствовать условиям настоящего договора: вид отделки - черновая, что предусматривает установку металлической входная двери эконом-класса, приборов учета расхода электроэнергии и воды, не устанавливаются внутриквартирные перегородки и внутренние двери, пол – монолитная плита перекрытия стяжка из цементно-песчаного раствора, окна ПВХ без пластиковых подоконников, остекление лоджий/балконов витражами, отопление выполнено с разводкой по квартире и установкой отопительных приборов, наличие стояков водоснабжения и канализации, электроснабжение проведено до распределительного щита.

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**ООО «СЗ Вита» ФИО---**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Синелобов Д.Н./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / ---/**

**м.п.**