

ДОГОВОР № ___/___

участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Тольятти

"___" _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПСП-Тольяттистрой» (ОГРН 1126382002262, ИНН/КПП 6382064325/ 638201001), юридический адрес: 445140, РФ, Самарская область, Ставропольский район, пос. Тимофеевка, ул. Мира, д.2, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **директора Киватцева Дмитрия Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий договор, именуемый далее «**Договор**», о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок, собственными и привлеченными силами и средствами построить и передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, и входящий в состав объекта **19-ти этажный жилой многоквартирный дом с нежилыми помещениями по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, проспект Степана Разина, 16В, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 63:09:0101165:8800**, именуемого далее "Дом", имеющий основные характеристики – 19-ти этажный жилой многоквартирный дом с нежилыми помещениями, количество этажей 20 - 1 подземный (подвальный) и 19 надземных этажей, общая площадь многоквартирного дома 12205,5 кв.м., материал наружных стен – керамзитобетонные блоки с минераловатным утеплителем и монолитный железобетон с экструдированным утеплителем, материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон, класс энергоэффективности – В «Высокий» по СНИП 23-02-2003 «Тепловая защита зданий», сейсмостойкость здания не менее 6 баллов, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства по акту приемапередачи на условиях настоящего договора.

1.2. Объектом долевого строительства по Договору является – _____ **комнатная квартира № ___** (проектный), расположенная на ___-м этаже Дома, ориентировочной (проектной) общей площадью: _____ **кв.м**, в том числе: жилая площадь: _____ **кв.м**, площадь лоджии/балкона: _____ **кв.м**. (с коэффициентом 1), именуемая далее "Объект", а также общее имущество в Доме.

Ориентировочная общая площадь Объекта без учета площади лоджии: _____ **кв.м**.

Расположение Объекта на этаже Дома согласованы в соответствующем плане (Приложение № 2 к Договору).

Участник уведомлен о том, что номер квартиры, указанный в первом абзаце настоящего пункта, а также что номера квартир, отраженные в плане (Приложение № 2 к Договору) и Плане создаваемого объекта недвижимого имущества, являются строительными, и могут быть изменены по результатам технической инвентаризации Дома и составлении технического плана Дома. Участник настоящим выражает согласие на изменение нумерации квартир в Доме.

1.3. Застройщик обязуется получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию до 15 февраля 2022 г.

1.4. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства до 30 июня 2022 г.

В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязуется направить Участнику соответствующую информацию с предложением об изменении Договора.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Правовыми основаниями к заключению Договора являются:

- разрешение на строительство №; 63-302-925-2016 от 15 февраля 2016 г.
- проектная декларация, опубликованная в газете «Городские Ведомости»

2.2. Обязательства Застройщика по Договору обеспечиваются следующими способами:

2.2.1. Залогом земельного участка с кадастровым номером **63:09:0101165:8800** и строящийся на нем Дом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 214-ФЗ).

2.2.2. Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилых помещений, входящих в состав Дома перед Участником, определяется за счет обязательных отчислений Застройщика в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого

строительства), созданный в рамках статьи 2 Федерального закона от 29.07.2017 года № 218-ФЗ (в редакции от 25.12.2018 года), установленной статьей 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ (в редакции от 25.12.2018 года), путем перечисления денежных средств в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства до заключения настоящего договора, что подтверждается Платежным поручением № ____ от _____ г. (Приложение № 3 к настоящему договору).

2.3. Настоящим, Участник выражает свое согласие на изменение Застройщиком состава общего имущества в Доме и инженерно-технического обеспечения, включая не только внутриплощадочные сети, но и внешние сети, которые будут находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства, а также на изменение планировок этажей Дома, в том числе планировки и площади Объекта и иных самостоятельных частей в составе Дома, и изменении площади и границ земельного участка под Домом.

2.4. Настоящим, Участник выражает свое согласие Застройщику как залогодержатель на распоряжение Застройщиком предметом залога - земельным участком, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 4038 кв.м, кадастровый номер: 63:09:0101165:8800, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Тольятти, восточнее здания имеющего адрес ул. Свердлова 13А, с правами совершения любых действий относительно указанного земельного участка, в том числе его раздела.

2.5. Участник дает свое согласие Застройщику как залогодержатель земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 4038 кв.м, кадастровый номер: 63:09:0101165:8800, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Самарская обл., г. Тольятти, восточнее здания имеющего адрес ул. Свердлова 13А., на выполнение Застройщиком либо иным, уполномоченным Застройщиком, лицом любых проектных и (или) изыскательских работ на указанном земельном участке.

2.6. Участник настоящим дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в любые разделы проектной документации Дома, в том числе влекущие за собой изменение технико-экономических показателей Дома, пространственных и объемно-планировочных решений, в том числе в части Объекта, функционального назначения самостоятельных частей в составе Дома.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора определяется как сумма произведения установленной Застройщиком стоимости одного квадратного метра и общей площади Объекта, включая фактическую площадь лоджии с коэффициентом 0,5.

3.2. Общая площадь Объекта учитывается как оплаченные и неоплаченные квадратные метры общей площади Объекта. Стоимость оплаченных квадратных метров общей площади Объекта перерасчету не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.11. Договора. Стоимость неоплаченных квадратных метров подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 3.5. Договора.

3.3. На дату подписания Договора, стоимость одного квадратного метра общей площади Объекта составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, цена Договора на момент его заключения, подлежащая оплате Участником, составляет _____ (_____) рублей ____ копеек, в том числе: 3.3.1. Денежные средства, предназначенные для возмещения затрат на строительство (создание) Объекта составляют _____ (_____) рублей ____ копеек;

3.3.2. Денежные средства, предназначенные для оплаты услуг (вознаграждения) Застройщика составляют _____ (_____) рублей ____ копеек, что составляет 5 (Пять) % от цены Договора.

3.4. В случае получения Застройщиком после завершения строительства Объекта долевого строительства, экономии, последняя также будет являться оплатой услуг Застройщика.

3.5. Цена Договора не является окончательной и может быть изменена по соглашению Сторон после его заключения в случаях, предусмотренных п. 3.8. Договора.

Стоимость оплаченных квадратных метров общей площади Объекта увеличению не подлежит.

3.6. Участник оплачивает цену Договора путем безналичного перечисления средств на расчетный счет Застройщика.

Датой выполнения обязательств Участника по оплате считается день зачисления безналичных денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Для целей определения цены и расчетов по Договору, ориентировочная общая площадь Объекта включает в себя фактическую площадь лоджии с коэффициентом 0,5.

Фактическая площадь помещений Объекта определяется на основании данных технической инвентаризации, предоставленной организацией, производившей техническую инвентаризацию Дома. В акте передачи Объекта указывается общая фактическая площадь Объекта.

3.8. После проведения технической инвентаризации Дома, общая площадь Объекта подлежит уточнению по правилам, установленным настоящим пунктом:

- в случае превышения фактической общей площади Объекта, над его ориентировочной общей площадью, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик производит перерасчет стоимости Объекта исходя из неоплаченной площади и стоимости одного квадратного метра действующей (установленной) на момент перерасчета;

- в случае превышения ориентировочной общей площади Объекта, указанной в п. 1.2. Договора, над его фактической общей площадью, Застройщик производит перерасчет стоимости Объекта исходя из излишне оплаченной площади и средней стоимости одного квадратного метра за период с даты подписания Договора до даты подписания передаточного акта на Объект.

3.9. Возврат стоимости излишне оплаченных квадратных метров производится Застройщиком на основании заявления Участника, а доплату за неоплаченные квадратные метры Участник производит на основании уведомления Застройщика.

3.10. Оплата по настоящему договору производится Участником после государственной регистрации настоящего договора частично за счет собственных средств и частично за счет средств банковского кредита, предоставляемого ПАО «Сбербанк» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481) (далее — Банк) на основании Кредитного договора, заключенного в г. Тольятти между _____ и Банком. Условия предоставления кредита установлены Кредитным договором. **Вариант 1:**

Участник уплачивает цену договора в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек – оплачивается не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за счёт собственных средств Участника, которые он вносит на счет № _____, открытый в Банке на имя _____;

- сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек оплачивается Участником не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора за счет средств банковского кредита, предоставляемого Банком в соответствии с условиями Кредитного договора № _____ от _____ г., заключаемого между _____ и Банком.

Размер Кредита и срок, на который предоставляется Кредит, а также порядок погашения Кредита, уплаты процентов за пользование Кредитом определяются условиями Кредитного договора.

Стороны пришли к соглашению, что сумма в размере _____ (_____) рублей __ копеек оплачивается Участником после государственной регистрации и предоставления настоящего Договора в Банк путем перечисления на счет Застройщика по реквизитам, указанным в п. 11 настоящего Договора в течение () дней.

Вариант 2. Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании предоставления подписанного сторонами ДДУ:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: _____ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от до рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

Вариант 3. Применяемые формулировки при порядке расчетов с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» для выдачи кредита на основании проекта ДДУ:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: _____ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк, в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

- после государственной регистрации залога прав требований, участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта недвижимости осуществляется в течение от до рабочих дней с момента получения ООО «Центр недвижимости от Сбербанка» информации о регистрации сделки от органа, осуществляющего государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

Вариант 4. Применяемые формулировки при использовании программы «Ипотека в рассрочку» и перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора.

- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (_____) _____, но не позднее 24 месяцев с даты выдачи первого транша и до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Срок предоставления Участником в Банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, с отметкой о регистрации ипотеки в силу закона, () дня с момента государственной регистрации. Расходы по перечислению денежных средств Застройщику несет Участник.

С момента государственной регистрации Договора, права требования, принадлежащие Участнику по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

Право требования Участника на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность возникает у Участника с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после его государственной регистрации (в соответствии со ст.4 ФЗ № 214).

При регистрации права собственности Участника на Объект недвижимости одновременно подлежит регистрации возникающий на основании закона залог (ипотека) в пользу ПАО «Сбербанк», предоставившего кредит на приобретение Объекта недвижимости, на основании ст.77,77.2 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77, 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект недвижимости считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник.

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

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.11. Исполнение Застройщиком обязательства передать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства является встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с условиями Договора (ст.328 ГК РФ).

3.12. Расходы по оформлению и государственной регистрации Договора, изменений к нему, возлагаются на Застройщика.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

4.1.2. Осуществлять контроль за строительством Дома и целевым использованием денежных средств, поступающих от Участника, построить Дом в установленный Договором срок и сдать его в эксплуатацию.

4.1.3. Выполнить работы (отделку) Объекта в соответствии с согласованной сторонами Ведомостью отделочных работ (Приложение № 1 к Договору).

4.1.4. Сдать Участнику выполненные внутри Объекта работы по акту приемки работ. При наличии обоснованных замечаний по объему и качеству выполненных работ, принять меры для их устранения.

4.1.5. После полной оплаты цены Договора передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а в части не урегулированной Договором - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.6. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными надлежащим образом и в полном объеме с даты подписания Участником передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Уплатить обусловленную Договором цену в соответствии с его условиями.

4.2.2. Не вносить изменений в конструктивные элементы Дома (Объекта), т.е. не производить без согласия Застройщика перепланировки Объекта до регистрации в отношении него права собственности. Не осуществлять каких-либо работ внутри Объекта собственными силами или за свой счет другими лицами до подписания акта о передаче Объекта.

4.2.3. Нести бремя содержания и риск случайной гибели объекта долевого строительства с момента его приемки и до регистрации права собственности на Объект, если иное не предусмотрено Договором.

4.2.4. С момента подписания передаточного акта и принятия Объекта долевого строительства от Застройщика, у Участника возникает обязанность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.2.5. Обязательства Участника по Договору считаются выполненными с даты оплаты цены Договора в полном объеме и подписания документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2.6. Оформление технического паспорта Объекта, постановка Объекта на кадастровый учет, получение кадастрового паспорта Объекта, регистрация права собственности на Объект относится к обязанностям Участника и осуществляется им самостоятельно и за собственный счет.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законом и Договором, с соблюдением порядка, установленного законом и Договором.

4.3.2. В случае неуплаты Участником в полном объеме цены Договора, удерживать объект долевого строительства (не передавать Участнику объект долевого строительства) в соответствии со ст. 359 ГК РФ, до тех пор, пока Участником соответствующее обязательство не будет исполнено.

4.3.3. Застройщик вправе без согласия Участника вносить изменения и (или) дополнения в проектную документацию и проектную декларацию Дома в части функционального назначения помещений, входящих в состав Дома, состава общего имущества Дома, в том числе изменять назначение помещений с жилых на нежилые, при условии, если такие изменения и (или) дополнения не изменяют характеристики Объекта, отраженные в плане (Приложение № 2) и в ведомости отделочных работ (Приложение № 1).

4.3.4. Застройщик вправе без согласия Участника осуществлять строительство сетей инженерно-технического обеспечения на земельном участке с кадастровым номером **63:09:0101165:8800**.

4.3.5. Застройщик вправе без согласия Участника корректировать сроки сдачи Дома в эксплуатацию, но не более, чем на двенадцать месяцев от планового срока окончания строительства, ввода Дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику, указанного в п. 1.3. настоящего Договора:

4.3.6. Застройщик вправе предпринимать действия, необходимые для предоставления права ограниченного пользования земельным участком, на котором расположен Многоквартирный дом для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов инженерно-технического обеспечения, право собственности на которые принадлежит энергоснабжающим и (или) эксплуатационным и иным организациям или подлежит передаче указанным организациям в силу договоров, заключенных с Застройщиком.

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных законом и Договором, с соблюдением порядка, установленного законом и Договором.

4.4.2. Отказаться от приемки объекта долевого строительства, в случае обнаружения при его приемке существенных недостатков, исключающих его использование по назначению, и если такие недостатки носят неустранимый характер.

4.4.3. При наличии замечаний по объёму и качеству выполненных работ на Объекте долевого строительства, а также при условии не соответствия Объекта долевого строительства проекту, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, письменно уведомить об этом Застройщика до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются все замечания и несоответствия Объекта долевого строительства и отказаться от подписания передаточного акта до момента устранения замечаний Застройщиком.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача объекта долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче.

5.2. Застройщик обязан письменно уведомить Участника о готовности передать объект долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

5.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и сдаче Дома в эксплуатацию, обязан приступить к приемке объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении. Застройщик вправе завершить строительство Дома, сдать его в эксплуатацию и передать объект долевого строительства Участнику досрочно, в таком случае Участник обязан принять объект долевого строительства досрочно.

5.4. В случае если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению его качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания (иного использования, предусмотренного Договором), Участник по своему выбору вправе потребовать

от Застройщика устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.5. С момента подписания документа о передаче объекта долевого строительства Участник несет бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей) и риск его случайной гибели.

5.6. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 статьи 8 Закона № 214-ФЗ срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному почтовому адресу.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет пять лет и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта, либо иного документа о передаче помещения в Доме.

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта, либо иного документа о передаче помещения в Доме.

6.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства и (или) входящего в его состав технологического и инженерного оборудования в пределах гарантийного срока.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. Застройщик несет ответственность за нарушение установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства Участнику. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

7.3. Все споры разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения согласия спор разрешается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.5. В случае нарушения Участником условий настоящего Договора, Участник несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им условий Договора.

8. УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником своих прав (требований) по Договору допускается с даты, государственной регистрации Договора до даты передаточного акта на объект долевого строительства, либо иного документа о его передаче, при уведомлении Застройщика только после уплаты Участником цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка осуществляется при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства. В случае уступки прав требования по Договору Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8.4. Застройщик вправе уступить свои права (требования) по Договору третьим лицам только с согласия Участников.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и действует до выполнения Сторонами всех принятых на себя по Договору обязательств.

9.2. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях и в порядке, которые установлены законом и Договором.

9.3. При расторжении Договора Стороны руководствуются, условиями расторжения и порядка возврата Участнику денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, положениями статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ (в редакции от 27.06.2019 года). В случае расторжения Договора независимо от причин, возврат собственных денежных средств Участнику долевого строительства, осуществляется на текущий счет _____ в Банке № _____ с обязательным уведомлением Банка Застройщиком о расторжении договора в срок не менее пяти рабочих дней до перечисления средств.

В случае расторжения настоящего Договора (по любым основаниям и по инициативе любой из сторон), участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее _____ банковских дней с даты расторжения Договора, денежные средства в размере денежного взноса уплаченного по настоящему Договору за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, на счет _____ (наименование отделения) ПАО Сбербанк по следующим реквизитам: р/с _____ в _____, к/с _____ в _____ Банка России, БИК _____, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения _____ (Ф.И.О участника долевого строительства) обязательств по Кредитному договору/ Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № _____ от “ _____ ” 20 _____ г.»

9.4. Все предварительные договоренности Сторон, связанные с предметом Договора, считаются утратившими силу.

9.5. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, один экземпляр для Застройщика, два экземпляра для Участника (один из которых передается в Банк), один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

9.6. Договор имеет следующие приложения:

9.6.1. Приложение № 1: Ведомость отделочных работ.

9.6.2. Приложение № 2: План Объекта

9.6.3. Приложение № 3: Платежное поручение № _____ от _____ года

9.7. Все изменения и дополнения, вносимые в настоящий Договор, подлежат согласованию с Банком с предварительным направлением Застройщиком в адрес Банка соответствующего уведомления в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты внесения указанных изменений и дополнений с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Участник, заключая Договор, в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных и данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Застройщиком прямых контактов с Участником с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора, а также выражает Застройщику согласие на предоставление информации об исполнении Участником обязательств по Договору.

Участник подтверждает, что дает свое согласие на передачу Страховщику персональных данных Участника, в том числе на обработку Страховщиком персональных данных Участника.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Участника действительно в течение срока действия Договора и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «ПСР-Тольяттистрой» 445140, РФ, Самарская область, Ставропольский район, пос.Тимофеевка, ул.Мира, д.2, ИНН: 6382064325, КПП: 638201001, ОГРН: 1126382002262, ОКПО: 11020069, ОКВЭД: 45.21.1,

Р/с 40702810854400015299 в Поволжском банке ПАО "Сбербанк России" г. Самара К/с 30101810200000000607, БИК 043601607, Электронная почта: _____.

Участник:
