

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г. Тольятти

"___" _____ 20___ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Патриот 2» (ООО «Патриот 2»), именуемое далее **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице представителя Ищенко Елены Вениаминовны, 09.06.1967г.р., действующей по доверенности зарегистрированной в реестре №63/84-н/63-2018-1-753 от 19.03.2018г., удостоверенной Островской Яной Борисовной нотариусом города Тольятти Самарской области, с одной стороны, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая/ое) в дальнейшем **ДОЛЬЩИК/ДОЛЬЩИКИ**, с другой стороны, совместно именуемые **СТОРОНЫ**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект недвижимости **«Комплекс многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, V этап строительства. Позиция 2. Секции 1, 2А, 3, 3А, 3Б, 2, 1А. 1 этап строительства (блок секции 1А, 2А, 3Б), 2 этап строительства (блок секции 1, 2, 3, 3А)»**, состоящий из 7 (семи) секций, 10 (десяти) этажности, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, бульвар Приморский, дом 61, с необходимыми для обслуживания данного дома инженерными сетями и коммуникациями, строительство которого ведет Застройщик на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке площадью **9906,00** (Девять тысяч девятьсот шесть) кв.м., с кадастровым номером **63:09:0103035:3405**, в соответствии с проектной документацией (далее – «Многоквартирный дом»), имеющий следующие основные характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом

Общая площадь Многоквартирного дома: 23871,3 кв.м.

Этажность Многоквартирного дома: 10 этажей.

Количество секций – 7 секции.

Количество квартир на лестничной площадке:

- секция 1А: 8 квартир;
- секция 2А: 1 этаж – 4 офиса; 2-9этаж – 5 квартир;
- секция 3Б: 1 этаж – 2 офиса; 2-9этаж – 4 квартиры;
- секция 1: 8 квартир;
- секция 2: 1 этаж – 4 офиса; 2-9этаж – 5 квартир;
- секция 3: 1 этаж – 2 офиса; 2-9этаж – 4 квартиры;
- секция 3А: 1 этаж – 2 офиса; 2-9этаж – 4квартиры.

Наружные стены фасадов – сборный железобетонный каркас с несущими стеновыми панелями.

Наружная отделка фасадов – сборный железобетонный каркас с несущими стеновыми панелями, облицованные керамической плиткой.

Перегородки: межквартирные и межкомнатные – сборные железобетонные.

Плиты перекрытий, лестничные марши и площадки – сборные железобетонные.

Крыша – плоская с внутренним водостоком.

Класс энергоэффективности – «С».

Сейсмостойкость: классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

ЗАСТРОЙЩИК обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать **ДОЛЬЩИКАМ** в общую долевую собственность _____ в Многоквартирном доме (далее «Объект долевого строительства»), имеющего следующие основные характеристики:

Назначение объекта долевого строительства: нежилое помещение - офис:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	№ подъезда	№ секции	Проектная площадь, кв.м.	Проектная площадь частей офисного помещения	
						Наименование помещения	Проектная площадь, кв.м.

--	--	--	--	--	--	--	--

Объект долевого строительства расположен в осях, согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему Договору).

Качественные характеристики Объекта долевого строительства:

потолки – сборные железобетонные;

стены — сборные железобетонные;

полы - цементная стяжка; (чистовую отделку выполняет собственник)

установка входной двери;

внутренние двери не устанавливаются;

оконные блоки – из ПВХ профиля со стеклопакетом, без установки подоконников и откосов;

отопление согласно проекту от ИТП;

канализация – стояки для подключения санитарно-технического оборудования заглушенные;

водопровод – холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (от ИТП согласно проекта);

гидроизоляция пола влажных помещений по проекту;

электрика - ввод электропитания внутрь Объекта долевого строительства;

Чистовая отделка Объекта долевого строительства проектом не предусмотрена.

ДОЛЬЩИК обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**, приступить к принятию Помещения..

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № 63-302000-101-2018 от 17.05.2018года, выдано Министерством строительства Самарской области.

- Передаточный акт от 28.12.2017г.; Дополнение к передаточному акту от 13.04.2018г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области дата регистрации 28.04.2018г., номер регистрации №63:09:0103035:3405-63/009/2018-6.

- Проектная декларация по строительству объекта №63-000608, размещена на сайте: наш.дом.рф.

1.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **не позднее «30» сентября 2021 года.**

Срок передачи Объекта долевого строительства **ДОЛЬЩИКАМ** – **не позднее «31» декабря 2021 года**

1.5. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу **Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, бульвар Приморский, дом 61**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, кадастровый номер **63:09:0103035:3405**, а также иное общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате **ДОЛЬЩИКОМ**.

2.2. **ДОЛЬЩИК** обязуется оплатить цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей**, из расчёта стоимости одного квадратного метра приведённой площади _____ (_____) **рублей**.

Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.2.6. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости помещений производится на следующих условиях:

- в соответствии с Графиком платежей (Приложение №2 к договору);

- **ДОЛЬЩИК** переводит за счет собственных средств, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, путем безналичного перечисления на эскроу счет.

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств **ДОЛЬЩИКА** в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ в течение _____ рабочих (либо календарных) дней с даты государственной регистрации

настоящего Договора, предоставляемых Публичным акционерным обществом "Совкомбанк" (ПАО "Совкомбанк"), местонахождение: 156000, Костромская область, г. Кострома, проспект Текстильщиков, д. 46, ИНН 4401116480, КПП 440101001, ОГРН 1144400000425, к/с № 30101810300000000743 в Отделении по Костромской области ГУ ЦБ РФ по Центральному федеральному округу, БИК 043469743, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 963 от "05" декабря 2014 года (далее именуемым Банк или Кредитор), на основании Кредитного договора от ____, заключенному в г. _____ между Заемщиком и Банком (далее – Кредитный договор).

«В соответствии с п. 5 ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору имущественные права

(требования), принадлежащие **ДОЛЬЩИКУ** по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, завершённое строительством Недвижимое имущество (Квартира) считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности **ДОЛЬЩИКА** на Недвижимое имущество одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – **ДОЛЬЩИК**.

2.3. Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». **ДОЛЬЩИК** (депонент) обязан уплатить цену настоящего Договора (депонируемая сумма) после подписания и государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области после такой регистрации в порядке, предусмотренном настоящим договором, но в любом случае **до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома**, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Обязанность **ДОЛЬЩИКА** по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.1.4. настоящего Договора.

Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»

ИНН: 7725038124

КПП: 770401001

Место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8-800-775-8686

Условия депонирования:

Депонентом будет являться **ДОЛЬЩИК**;

Бенефициаром – **ЗАСТРОЙЩИК**;

Депонируемая сумма равна цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.2. Договора;

Срок условного депонирования: по 30.03.2022г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 2.1.4. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного **ДОЛЬЩИКОМ** и Уполномоченным банком, на основании уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта.

2.3.1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Договору № _____ участия в долевом строительстве от « _____ » _____ 20__ г. за _____, НДС не облагается*».

2.3.2 **ДОЛЬЩИК** не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.3.3 С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу **ЗАСТРОЙЩИК** вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с **ДОЛЬЩИКОМ**, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", **ЗАСТРОЙЩИК** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4

статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

2.4. Просрочка внесения платежей в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **ЗАСТРОЙЩИКА** от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором внесения очередного платежа **ДОЛЬЩИК** уплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** неустойку (в виде штрафа) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

2.6. Стороны пришли к соглашению о возможности изменения Цены настоящего Договора после его заключения в случае, если указанная в настоящем Договоре общая площадь Помещения по результатам обмеров, произведенных специализированной организацией после окончания строительства Многоквартирного дома, отличается от общей площади Помещения, указанной в настоящем Договоре.

При расхождении фактической общей площади Помещения (по СНИП 31-01-2003), что включает в себя в том числе площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых по результатам обмеров организацией технической инвентаризации (далее по тексту – ОТИ) с проектной площадью, Стороны производят перерасчет цены настоящего Договора пропорционально изменению площади, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 2.1. настоящего Договора.

Если общая площадь (по СНИП 31-01-2003) Помещения по результатам обмеров ОТИ, ЗАСТРОЙЩИК обязуется осуществить возврат Дольщику излишне уплаченных средств, исходя из стоимости 1 кв.м, Помещения. Излишне уплаченные средства возвращаются ДОЛЬЩИКУ на основании его письменного заявления в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения ЗАСТРОЙЩИКОМ такого заявления.

Если общая площадь (по СНИП 31-01-2003) Объекта долевого строительства по результатам обмеров ОТИ окажется больше, ДОЛЬЩИК обязуется осуществить доплату, исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.1. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня получения соответствующего уведомления ЗАСТРОЙЩИКА.

Дополнительные расчеты Сторон по измененной общей площади Объекта долевого строительства осуществляются на основании данных Технического паспорта на Объект долевого строительства, составленного организацией технической инвентаризации, копию которого Дольщик обязуется передать **ЗАСТРОЙЩИКУ** не позднее чем через 5 (Пять) дней с момента его получения у органа ОТИ. При этом Стороны установили, что обязанность по получению Технического паспорта на Дом возлагается на **ЗАСТРОЙЩИКА**, а обязанность по получению технического паспорта и кадастрового паспорта на Объект долевого строительства возлагается на Дольщика.

В любом случае, расчеты, указанные в настоящем пункте, производятся только на счет эскроу, после раскрытия счета эскроу по реквизитам, указанным в договоре. **ДОЛЬЩИК** не вправе предъявлять какие-либо претензии и требования по возврату денежных средств к уполномоченному банку. Все подобные претензии предъявляются напрямую к **ЗАСТРОЙЩИКУ**.

2.7. Оформление документов на право собственности вышеуказанного Объекта долевого строительства производится **ДОЛЬЩИКОМ** в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области самостоятельно и за счет **собственных средств**.

2.8. От момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания сторонами передаточного Акта, оплата коммунальных платежей производится **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

С момента подписания сторонами передаточного Акта оплата коммунальных платежей производится **ДОЛЬЩИКОМ**.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:

- Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на условиях и в срок, указанные в настоящем Договоре;
- уведомить **ДОЛЬЩИКА** о сроках и условиях приемки им Объекта долевого строительства от **ЗАСТРОЙЩИКА**. Уведомление направляется по адресу, указанному в настоящем Договоре, не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства;
- передать помещение **ДОЛЬЩИКУ** не позднее указанного в настоящем Договоре срока; допускается досрочное исполнение **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательства по передаче Помещения **ДОЛЬЩИКУ**;
- предоставить **ДОЛЬЩИКУ** возможность ознакомиться с проектной документацией;
- в случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный п. 1.4. настоящего Договора срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить **ДОЛЬЩИКУ** соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

3.2. ДОЛЬЩИК обязан:

- выполнить надлежащим образом условия настоящего Договора (в т.ч. условия, указанные в пп. 2.3, 2.6

настоящего Договора);

- в случае отсутствия возражений, в соответствии с ч.1 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», приступить к принятию Объекта долевого строительства в 10-дневный срок, после получения письменного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА**;
- оплачивать коммунальные платежи с момента передачи Объекта долевого строительства по Акту или иному документу о передаче;
- на момент подписания настоящего Договора представить **ЗАСТРОЙЩИКУ**: действительный паспорт (оригинал и ксерокопию), а также его нотариально заверенный перевод в случае необходимости, нотариально заверенное согласие супруга(и) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака (оригинал и нотариально заверенную копию), для юридических лиц - нотариально заверенные копии учредительных документов (устава, учредительного договора, а также всех изменений к ним), нотариально заверенные копии свидетельства о государственной регистрации, свидетельства о постановке на налоговый учет, надлежащим образом заверенную копию протокола о назначении руководителя организации (в случае, если Договор подписывает не руководитель – нотариальную доверенность на лицо подписывающее Договор), протокол об одобрении сделки (в случае необходимости).

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. **ЗАСТРОЙЩИК** обязан передать **ДОЛЬЩИКУ** Помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.2. **ЗАСТРОЙЩИК** устанавливает гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, – 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на общее имущество Многоквартирного дома составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. При уклонении **ДОЛЬЩИКА** от принятия Помещения, в предусмотренный настоящим Договором срок, или при отказе **ДОЛЬЩИКА** от принятия Помещения, **ЗАСТРОЙЩИК** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Помещения **ДОЛЬЩИКУ**, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Помещения. При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к **ДОЛЬЩИКУ** со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Помещения.

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства уведомления 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 им почтовому адресу.

5.2. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Помещения **ЗАСТРОЙЩИК** уплачивает **ДОЛЬЩИКУ** неустойку (пени) в размере, установленном ч.2 ст.6 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи **ДОЛЬЩИКУ** Помещения вследствие уклонения **ДОЛЬЩИКА** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Помещения **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **ДОЛЬЩИКУ** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

5.3. В случае невозможности по обоснованным причинам закончить строительство дома в установленный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения установленного настоящим договором срока получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направляет Дольщику предложение в письменной форме о продлении срока окончания строительства. В течение 10 дней после отправки уведомления Дольщик должен дать Застройщику письменный ответ и в случае согласия явиться для подписания дополнительного соглашения об изменении сроков.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. **СТОРОНЫ** по настоящему Договору не несут ответственность за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если ненадлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору

явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

6.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы по смыслу настоящего Договора **СТОРОНЫ** понимают пожары, оползни, карстовые провалы, наводнения, землетрясения, ураганы, устойчивые морозы ниже -20°C , иные стихийные бедствия, объявленные и необъявленные войны, народные волнения, забастовки, эпидемии,.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в двадцатидневный срок после начала действия обстоятельств непреодолимой силы известить в письменной форме другую сторону. Не уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы в установленный срок лишает виновную сторону права ссылаться на них.

Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы являются справки Торгово-Промышленной Палаты Самарской области.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Уступка **ДОЛЬЩИКОМ** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта, при этом применяются правила об уступке требования и переводе долга, предусмотренные ст.ст.388 – 390 и 391 – 392 Гражданского кодекса РФ.

7.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату **ДОЛЬЩИКУ**. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания **ДОЛЬЩИКА** об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае если сторона, заключившая настоящий Договор, уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении выполнить обязательство.

8.2. Настоящий Договор составлен **в трех экземплярах**, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**, один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

8.3. В случае изменения реквизитов сторона уведомляет в письменном виде другую сторону в течение 3 (трех) дней с момента изменения. В случае неисполнения данной обязанности, уведомления, направленные по последнему известному адресу считаются надлежащими.

8.4. Взаимоотношения **СТОРОН**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

8.5. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора, **СТОРОНЫ** будут стремиться решать путем переговоров. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение судебных органов. Досудебный претензионный порядок обязателен в случае, если участником долевого строительства является юридическое лицо. Срок ответа на претензию устанавливается 10 рабочих дней.

8.6. **ДОЛЬЩИКИ** уведомлены и согласны, что предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, общей площадью 9906,00 (Девять тысяч девятьсот шесть) кв.м., расположенный по адресу Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, бульвар Приморский, дом 61, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, кадастровый номер 63:09:0103035:3405, находится в залоге у уполномоченного банка, указанного в п.2.3 настоящего Договора.

9. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

9.1. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, общей площадью 9906,00 (Девять тысяч девятьсот шесть) кв.м., расположенный по Российской Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, бульвар Приморский, дом 61, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные многоэтажные жилые дома с

обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, кадастровый номер 63:09:0103035:3405 и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч.4 ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2014 г. № 214-ФЗ, в пользу **ДОЛЬЩИКОВ не устанавливается.**

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области и действует до полного исполнения **СТОРОНАМИ** своих обязательств.

10.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче.

10.3. Обязательства **ДОЛЬЩИКА** считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания **СТОРОНАМИ** передаточного Акта или иного документа о передаче.

10.4. Любые приложения, дополнения и изменения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, вступают в силу с момента их государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора каждая из **СТОРОН** несет самостоятельно.

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства

Приложение №2 – График оплат

Приложение №3 – Ведомость отделки

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «Патриот 2»

ОГРН 1186313011730, ИНН 6320017043, КПП 632001001

445028, Самарская область, г. Тольятти, Приморский б-р, д.57, офис 1001

р/сч 40702810454400034175 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Самара, БИК 043601607,

К/сч 30101810200000000607

Представитель

_____ **Е.В. Ищенко**

Дольщик/Дольщики

