

**ДОГОВОР**  
**участия в долевом строительстве № ---**

г. Тольятти

"---" ----- 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "ПАТРИОТ К" (ООО СЗ «ПАТРИОТ К»)**, именуемое далее **ЗАСТРОЙЩИК**, с одной стороны, и

Гр. -----,

Гр. -----, состоящие в браке (-----), именуемые 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 **Жилой комплекс "КУБА", 3 этап строительства. Жилой дом поз. 5**, по адресу: **Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г.Тольятти, улица Калмыцкая, 31А**, с необходимыми для обслуживания данного дома инженерными сетями и коммуникациями, строительство которого ведет **ЗАСТРОЙЩИК** на принадлежащем ему на праве собственности Земельном участке с кадастровым номером 63:09:0303070:б, в соответствии с проектной документацией (далее – «Многоквартирный дом»), имеющий следующие основные характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта капитального строительства: многоквартирный дом

Общая площадь Многоквартирного дома: 2828,3 кв.м.

Количество этажей - 10.

Количество секций – 1.

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 П-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

**ЗАСТРОЙЩИК** обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать **ДОЛЬЩИКУ** в собственность Жилое помещение-Квартиру в Многоквартирном доме (далее «Объект долевого строительства»), имеющего основные характеристики приведенные в Приложении №3 к настоящему договору.

Объект долевого строительства расположен в осях, согласно Плану Объекта долевого строительства (Приложение №4 к настоящему Договору).

Чистовая отделка Объекта долевого строительства проектом не предусмотрена.

Качественные характеристики Объекта долевого строительства приведены в Приложении №1 к настоящему договору.

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

1.2. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес Многоквартирного дома является почтовым и присвоен распоряжением от 28.09.2022 № 7395-р/5 заместителя главы городского округа Тольятти.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № 63-302000-52-2021 от 13.04.2021года, выдано Министерством строительства Самарской области.

- Договор купли-продажи земельного участка от 26.10.2016г.; Дополнительное соглашение №1 от 07.12.2016г., зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области дата регистрации 23.12.2016г., номер регистрации №63-63/009-63/009/705/2016-6539/2

Проектная декларация по строительству объекта №63-000779, размещена на сайте: наш.дом.рф.

**1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства ДОЛЬЩИКАМ – не позднее «30» ноября 2023г.**

1.5. После окончания строительства и прекращения права собственности Застройщика на земельный участок, расположенный по адресу: **Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, 750 м северо-восточнее пересечения ул.Льва Толстого и дороги на Тимофеевку**, кадастровый номер **63:09:0303070:6**, а также иное общее имущество собственников помещений Многоквартирного дома будет принадлежать на праве общей долевой собственности собственникам помещений в Многоквартирном доме, в части необходимой для дальнейшей эксплуатации Многоквартирного дома.

1.6. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования **ДОЛЬЩИКА** 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 **ДОЛЬЩИКА** по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – **ДОЛЬЩИК**.

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

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

**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 -----, из расчёта стоимости одного квадратного метра приведённой площади -----.

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, кредитных средств и за счет средств федерального бюджета, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, путем безналичного перечисления на эскроу счет.

**ДОЛЬЩИК** оплачивает:

- За счет собственных средств сумму в размере ----- - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
- За счет средств федерального бюджета сумма в размере ----- будет выплачена в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» за счет средств материнского (семейного) капитала, предоставленного на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал. Выданного на основании решения Государственным учреждением – Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Самарской области - -----. Указанные денежные средства перечисляются территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации по следующим реквизитам: **на эскроу счет № 4-----** открытый в АО «БАНК ДОМ.РФ» (БИК 044525266, ИНН 7725038124, к/с 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО), с назначением платежа **«Перечисление средств материнского капитала в счет оплаты первоначального взноса по Кредитному договору № --- от -----г., согласно Договору участия в долевом строительстве №---- от -----г.»** - в установленные законом сроки, получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- За счет кредитных средств сумму в размере ----- - не позднее 5 (Пяти) банковских дней с даты получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Кредитные средства предоставляются **ДОЛЬЩИКУ** Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому в городе Тольятти Самарской области между **ДОЛЬЩИКОМ** и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, 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 «ДомКлик» по поручению **ДОЛЬЩИКА** после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования **ДОЛЬЩИКА** в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу открытый на имя депонента (**ДОЛЬЩИКА**) в Филиале "Нижегородский" АО Банк "ДОМ.РФ", корр.счет 3010181030000000821, БИК 042202821:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования **ДОЛЬЩИКА** в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия 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 расчетов, кредитного обязательства.

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 **29.12.2023г.** включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в настоящем Договоре, 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 ----года, 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** или **ДОЛЬЩИК** вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: **escrow@domrf.ru**

- сканированную копию настоящего Договора с подписями сторон, а также выписки из Единого государственного реестра недвижимости.

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. Нарушение **ДОЛЬЩИКОМ** 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

2.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором внесения 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** 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**.

2.9. 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;
- не менее чем за месяц до наступления установленным договором срока передачи объекта долевого

строительства направить **ДОЛЬЩИКУ** сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить **ДОЛЬЩИКА** о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия **ДОЛЬЩИКА**, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

- 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;
- при передаче объекта долевого строительства передать **ДОЛЬЩИКУ** 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;
- 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;
- в случае расторжения настоящего договора по любым основаниям возвратить денежные средства (и кредитные) **ДОЛЬЩИКУ** (Заемщику Банка) путем перечисления их на текущий счет ---- №---, открытый в ПАО СБЕРБАНК, известив о возврате средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки;
- подать заявление на государственную регистрацию права собственности **ДОЛЬЩИКА** на объект не позднее 14 (четырнадцати) дней с момента подписания Передаточного акта на объект. Оплата необходимых пошлин и услуг производится за счет **ДОЛЬЩИКА**;

### 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 сообщения **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);
- после подписания Передаточного акта оплатить расходы и предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** пакет документов для обращения в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации права **ДОЛЬЩИКА** на Объект.

## 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 участникам 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».

7.4. При наступлении оснований для возврата **ДОЛЬЩИКУ** денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **Дольщику** в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7.5. Требования, предусмотренные абзацем вторым пункта 1 статьи 2, частью 1.1, пунктами 1.1 - 1.8, 7 части 2, частями 2.3 и 4 статьи 3, частями 2, 5 - 7 статьи 9 (за исключением случаев расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, возникшим после ввода объекта в эксплуатацию), статьями 12.1, 13, 14, 15, 18 - 18.2, частями 2.1 - 2.3 статьи 19 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», не применяются, в связи с размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

## **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 ДВУХ экземплярах**, по одному экземпляру для каждой из **СТОРОН**.

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.

## **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 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 – Ведомость отделочных работ Объекта долевого строительства*

*Приложение №2 – График платежей*

*Приложение №3 – Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта долевого строительства*

*Приложение №4 - План этажа*

## **11. ПОДПИСИ СТОРОН**

### **Застройщик**

**ООО СЗ "ПАТРИОТ К" ИНН 6321331100 КПП 632101001**

445000, РФ, Самарская обл., г. Тольятти, Приморский бр., дом 57, пом. 1001.

тел.: (8482) 55-84-15

р/счет №40702810754400006188 в ПАО СБЕРБАНК г.Самара, БИК 043601607

к/счет №30101810200000000607

**Представитель**

**Е.В. Воронова**

**ДОЛЬЩИК/ДОЛЬЩИКИ**

---

---