

**Договор №
об участии в долевом строительстве**

город Ханты-Мансийск

«___» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югра-Сити-2», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Галынского Александра Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин _____, _____ **г.р.**, паспорт серия _____ № _____, выдан 0000000 года, ОВД г. Ханты-Мансийска и района Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области, код подразделения ____, зарегистрированный по адресу: гор. Ханты-Мансийск, ул. ____, дом __, кв. __, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие условия.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект: "Многоквартирный дом, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Ханты-Мансийск, район берега реки Иртыш, участок 8", имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный жилой дом
Адрес (строительный)	Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный Округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Самаровская
Назначение объекта	Многоквартирный дом
Количество этажей	9 этажей
Общая площадь	34 285,4 кв.м.
Материал наружных стен	Газобетонные стеновые блоки, навесной вентилируемый фасад
Материал поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергетической эффективности	Высокий (Класс «В»)
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 передать после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и, в установленный договором срок, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

После исполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором, у Участника долевого строительства возникает право собственности на Объект долевого строительства и общее имущество жилого многоквартирного дома.

1.2. **Земельный участок** принадлежит на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югра-Сити-2» на основании договора аренды земельного участка № АЗ-2/2018-18 от 09.10.2018 г., заключенного между Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска и Застройщиком, зарегистрированного 20.10.2018 г. Управлением Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

Кадастровый номер Участка (земельных участков): 86:12:0103001:561.

Местонахождение Участка: Российская Федерация, Ханты-Мансийский Автономный Округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, район берега реки Иртыш, участок 8.

Разрешенное использование: «для строительства многоквартирных жилых домов».

Разрешение на строительство: № 86-Ru 86312000-16-2021 от 19.08.2021г. действует до «19» августа 2024 г.

Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон).

1.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнаты	
4.	Количество лоджий	
5.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5)	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7.1.	в т.ч. площадь кухни	
7.2.	в т.ч. площадь санузла	
7.3.	в т.ч. площадь коридора	
8.	Этаж	
9.	Секция	
10.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджии (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
11.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площадь лоджии кв.м.	
12.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
13.	Назначение Объекта долевого строительства	жилое помещение
14.	План объекта долевого строительства	Приложение № 1

1.4. Общая площадь объекта долевого строительства уточняется и является согласованной после инвентаризации.

1.5. Застройщик гарантирует, что Квартира (далее: Объект долевого строительства), а также права требования на получение ее в собственность Участником долевого строительства, на дату заключения настоящего договора не заложены, не арестованы и не обременены какими-либо правами третьих лиц.

1.6. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <https://наш.дом.рф> и <https://yugra-city2.ru/>.

1.7. Застройщик имеет право без дополнительного согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, в порядке, установленном законодательством РФ.

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

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на

кадастровый учет без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) указанного в п. 1.2 Договора, на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под объектом строительства может быть передано в залог третьим лицам, по выбору Застройщика.

1. Срок и порядок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.1. Застройщик обязуется построить и ввести в эксплуатацию жилой дом.

2.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее 19.02.2025 года. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру в собственность.

2.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.4. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

2.5. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2.6. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

2.7. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства 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 Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 2.9. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

2.8. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 1.3. настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.9. Если иное не установлено договором, при уклонении Участником долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.6. настоящего Договора срок или при отказе Участником долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 2.7. настоящего Договора) 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 предусмотренных настоящей частью 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 в соответствии с пунктом 2.6. настоящего Договора 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 ими почтовому адресу.

2.10. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

2. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате по настоящему договору Участником долевого строительства составляет _____ и является произведением цены одного квадратного метра объекта долевого строительства, равной 00 000 (_____) рублей 00 копеек и общей приведенной площади объекта долевого строительства, равной _____ кв.м.

3.1.1. В цену указанного объекта долевого строительства не входит внутренняя отделка помещений Объекта долевого строительства (включая, строительные материалы), изготовление (приобретение) и установка (монтаж) внутренних дверей, сан. технического оборудования, электрической плиты.

3.1.2. Работы и имущество, указанные в пункте 3.1.1 настоящего договора передаются Участнику долевого строительства на безвозмездной основе.

3.2. Стоимость объекта долевого строительства выплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

3.3. Уплата цены Договора производится путем внесения платежей в следующем порядке:

Сумма в размере 0 000 000 (_____) рублей 00 копеек - оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 3 (Трех) дней после государственной регистрации настоящего Договора;

3.4. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Банк ГПБ (АО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Счет эскроу №:

Эскроу-агент:

«Газпромбанк» (Акционерное общество), сокращенное наименование – Банк ГПБ (АО)

117420, г. Москва, ул. Нагаткинской, дом 16, корпус 1

адрес электронной почты: ESCROW_OARK@gazprombank.ru

Телефон (383-2) 367-023, 367-055

Депонент:

Бенефициар:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Югра-Сити-2».

Депонируемая сумма: **0 000 000 (_____) рублей 00 копеек.**

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Оплата производится в рублях.

3.5. Участник долевого строительства вправе вносить денежные средства во исполнение Договора на счет эскроу **только после государственной регистрации настоящего договора.**

3.6. Стороны полагают, что указанная стоимость строительства объекта долевого строительства в п. 3.1. Участника долевого строительства является согласованной на весь период строительства при условии соблюдения Участником долевого строительства условий оплаты, если иное не предусмотрено договором.

3.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми правилами СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь объекта долевого строительства Участника долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п.1.3. настоящего договора. Уточнение фактической площади квартиры производится на основании инвентаризации.

3.8. В случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства по ведомости контрольного обмера по сравнению с договорной (проектной) более чем на 5 (пять) процентов от фактической площади объекта долевого строительства Застройщик, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах обмера площадей. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением или вручается Участнику долевого строительства на руки под роспись о получении, в течение 14 календарных дней с момента его получения. Участник долевого строительства в течение одного месяца с момента получения уведомления о результатах обмера площадей оплачивает площадь, превышающую 5 (пять) процентов от предусмотренной в п. 1.3. договора, исходя из стоимости одного квадратного метра (_____) рублей, на момент заключения договора. Указанный в настоящем абзаце процент подлежит округлению до десятых.

3.9. В случае уменьшения фактической площади объекта долевого строительства по ведомости контрольного обмера по сравнению с договорной (проектной) более чем на 5 (пять) процентов от фактической площади объекта долевого строительства Застройщик, направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах обмера площадей. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением или вручается Участнику долевого строительства на руки под роспись о получении, в течение 14 календарных дней с момента его получения.

Застройщик в течение одного месяца с момента получения Участником долевого строительства уведомления о результатах обмера площадей возвращает Участнику долевого строительства разницу с площади, превышающей отклонение более чем на 5 (пять) процентов от предусмотренной в п. 1.3 договора исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения договора. Указанный в настоящем абзаце процент подлежит округлению до десятых.

3. Гарантийный срок на объект долевого строительства.

4.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участника долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На иное оборудование, установленное на Объекте долевого строительства, не являющееся технологическим и инженерным оборудованием, гарантийный срок устанавливается в соответствии с гарантийным сроком, установленным изготовителем и/или продавцом.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Участник долевого строительства осведомлен о возможности возникновения деформационных трещин между оконными блоками и откосами, трещин на стыке плит перекрытия, связанных с естественным прогибом, деформационного шва между вентиляционным блоком и плитой перекрытия (образование визуальной трещины по периметру примыкания плиты), трещинообразовании в конструкциях, связанном с осадкой здания в первые три года эксплуатации. Возникновение указанных в

настоящем пункте недостатков объекта долевого строительства не является основанием предъявления претензий Застройщику.

4. Обязательства сторон.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить функции Застройщика в соответствии с действующим законодательством;

5.1.2. Построить и ввести в эксплуатацию жилой дом.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с даты подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, согласно порядка, определенного разделом 2 настоящего договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. В соответствии с разделом 3 настоящего договора своевременно и в полном объеме уплатить цену договора, производить иные платежи, предусмотренные настоящим договором;

5.3.2. Выполнить все действия, указанные в пункте 5.3.3. договора, после подписания Акта приема-передачи;

5.3.3. Участвовать в оплате общих расходов по содержанию жилого дома в соответствии с долей участия и перечислять денежные средства в возмещение этих расходов с момента подписания акта приема передачи на р/счет организации, уполномоченной управлять жилым фондом жилого дома, в том числе, оплачивать коммунальные платежи по установленным тарифам;

5.3.4. Принять лично или через представителя, полномочия которого подтверждаются нотариально заверенной доверенностью по Акту приема-передачи объект долевого строительства (квартиру), в соответствии с порядком регламентированным положениями ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.3.5. Нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей объекта долевого строительства и общего имущества с момента подписания Акта приема передачи объекта долевого строительства.

5.3.6. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с даты уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с разделом 3 договора и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого участия.

5.5. После регистрации права собственности, перепланировка и (или) переустройство Объекта долевого участия осуществляется в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность за нарушение обязательств по договору.

6.1. По настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства, действующего на территории России.

6.4. Стороны договорились о том, что в любом случае руководствуются условиями настоящего договора и действующим законодательством.

7. Освобождение от ответственности.

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), не зависящих от сторон, в том числе: стихийное бедствие, пожар, авария, военные действия или любые другие обстоятельства, а также в случае издания актов органов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение Стороной обязательств из Договора, наступление которых не могло быть предвидено или предотвращено, Стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств и их последствий. В дальнейшем обе стороны действуют по дополнительному соглашению. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) подтверждаются заключением Торгово-промышленной палаты.

7.2. В этом случае установленные сроки по выполнению обязательств, указанных в договоре, переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, извещает в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств не позднее 10 дней с момента их наступления.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными обеими сторонами в установленном порядке.

8.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента прекращения сторонами всех своих обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе, ввода объекта в эксплуатацию и полного расчета между сторонами.

8.4. Стороны договорились о том, что расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и его расторжением в связи с исполнением обязательств по нему Стороны несут, в соответствии с действующим законодательством.

Расходы, связанные с государственной регистрацией изменения условий настоящего Договора, уступки права требования, перевода долга по Договору, несет та сторона, которая является инициатором указанных изменений.

8.5. Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон.

8.6. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а также расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством.

8.7. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в случаях и порядке, установленных 214 – ФЗ.

8.8. Денежные средства Участника долевого строительства возвращаются во всех случаях, в течение 10 рабочих дней, после государственной регистрации расторжения настоящего договора.

9. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

9.1. Исполнение обязательства по договору обеспечивается залогом, в порядке установленным статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
- объект незавершенного строительства;
- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

9.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

9.3. При государственной регистрации права собственности Застройщика на Объект долевого строительства указанный Объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой Объект.

9.4. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 9.1 настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, привлечение застройщиком денежных средств Участника долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- залогодержателем имущества, указанного в п. 9.1 настоящего Договора, является банк;
- от залогодержателя (банка) получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания сторонами передаточного акта.

9.5. После заключения застройщиком договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 9.1. Договора, не может передаваться в залог без согласия Участника долевого

строительства, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.6. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

9.7. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

9.8. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

- наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

- прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

9.9. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 9.8 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

10. Прочие условия.

10.1. Участник долевого строительства имеет право переуступить другому лицу свое право долевого участия в строительстве квартиры, только после уплаты ими цены договора в полной сумме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка Участника долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства и полной уплаты цены договора в соответствии с п. 3.1. настоящего договора.

10.3. Участник долевого строительства в любом случае вправе переуступить третьим лицам право требования по настоящему договору, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав.

10.4. Споры по настоящему договору подлежат рассмотрению по общему правилу подсудности.

10.5. Споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору в целях оперативности взаимодействия, могут быть разрешены в претензионном порядке. Заинтересованная сторона может направить другой стороне письменную претензию. Срок рассмотрения и направления ответа на претензию – 30 (тридцать) дней с даты ее получения. Стороны пришли к соглашению, что соблюдение претензионного порядка является правом сторон и его отсутствие не препятствует обращению заинтересованной стороны в суд.

10.6. В случае своего отсутствия Участник долевого строительства обязуется уполномочить доверенное лицо на основании доверенности своевременно принять объект долевого участия по Акту приема-передачи. В случае непринятия объекта долевого участия в установленные договором сроки Участник долевого строительства возмещает Застройщику убытки согласно ст. 15 ГК РФ.

10.7. Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

10.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Федеральной регистрационной службы и картографии, по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

11. Почтовый адрес, банковские реквизиты и подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «СЗ «Югра-Сити-2»
644046, г. Омск, ул. Бульварная, д. 7, корп. 1,
пом.40
ИНН 1841079096
КПП 550301001
ОГРН 1181832011690
Банк ГПБ (АО)
р/с 40702810800000108666
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823

Директор

_____ **А.А. Галынский**

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гражданин _____, _____ г.р.,

Приложение №1
к договору об участии в долевом
строительстве № ____ от «____» _____ 2023 года

_____ **А.А. Галынский**
