

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
Многофункционального здания «Санterra» (Sunterra)

г. Балашиха Московской области

_____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Санterra», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Бережного Алексея Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **гражданин (ка) Российской Федерации** пол _____, дата рождения: _____, место рождения _____, паспорт РФ: _____ выдан _____, код подразделения: _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ 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» (далее по тексту: Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее: Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком объект капитального строительства «Многофункциональное здание «Санterra» (Sunterra)» на земельном участке с кадастровым номером 50:50:0040805:1028 по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Новая, уч. 22Б, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости: нежилое здание

Назначение объекта:

- гостиничное обслуживание (код 4.7);
- деловое управление (код 4.1);
- магазины (код 4.4);
- общественное питание (код 4.6)

Этажность: 7

Общая площадь: 7 718 м²

Строительный объем: 29 902,1 м³

Площадь застройки: 1 196,2 м²

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас, мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки), фасадная вентсистема марки «NordFox min МТН-в-100» (или аналог) с навесными стальными панелями ALCOTEK (или аналог) и минераловатным утеплителем БАТТСД – 120 мм (или аналог группы горючести НГ); панели двух цветов – RAL 1015 (п/матовые) и цвет RAL 8023 (п/матовые, orangebraun), окрашенные в заводских условиях

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: С7

1.1.4. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Новая, уч. 22Б, имеющий общую площадь 4 588 кв.м., кадастровый номер: 50:50:0040805:1028, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: деловое управление (код 4.1), гостиничное обслуживание (код 4.7), принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из ЕГРН от 20.04.2023 № КУВИ-001/2023-92898646.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (гостиничный номер, торговое, административное, складское, для общественного питания...), предназначенное для (временного проживания, личного использования...), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав указанного Объекта, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Федеральный закон № 214-ФЗ (Закон 214-ФЗ)** – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства** – проектная площадь нежилого помещения, указанного в п. 2.2 Договора, с учетом (при наличии) его отдельных частей.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство от 12.05.2022 № RU50-50-21500-2022, выданного Министерством жилищной политики Московской области.

1.3. Проектная декларация № 50-003823 от 15.11.2023 (дата первичного размещения: 07.08.2023, ID объекта: 53596), включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика <https://mfz-sunterra.ru> в сети Интернет, в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС: наш.дом.рф), оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.4. **Банк** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО СБЕРБАНК), место нахождения: Российская Федерация, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; почтовый адрес: 109544, Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 8; ИНН 7707083893, КПП 784243001, ОГРН 1027700132195, корр/счет № 30101810400000000225, БИК 044525225 (Генеральная лицензии Банка России на осуществление банковских операций: № 1481 от 11 августа 2015 г.), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru;
телефон: 8-800-555-55-50.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, а именно в сроки:

- получение разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта: II квартал 2025 г.;
- дата передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: 01.09.2025.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1	Проектный номер (на время строительства)	
2	Количество комнат	
3	Площадь	
4	Этаж	

5	Крыло здания	
6	Назначение Объекта долевого строительства	нежилое помещение

2.3. Объект долевого строительства предназначен исключительно для использования в личных и иных целях, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации и условиям Банка *(при варианте приобретения Объекта долевого строительства за счет ипотечного кредита: Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения. Объект долевого строительства будет предназначен исключительно для использования в личных, семейных, домашних и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности).*

2.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки *(если «white box» или полная отделка – прописывается соответственно...).*

2.5. Общая площадь Объекта долевого строительства приведена на основании проектной документации, и после окончания строительства подлежит уточнению по результатам замеров БТИ. В случае если фактическая общая площадь (общая площадь по данным технической инвентаризации построенного Объекта долевого строительства) больше указанной в Договоре общей площади, Участник долевого строительства не производит доплату Застройщику. В случае если фактическая общая площадь (общая площадь по данным технической инвентаризации построенного Объекта долевого строительства) меньше общей площади, указанной в Договоре, Застройщик не производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства.

2.6. Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении № 1 к Договору. Приложение № 1 представлено в виде копии поэтажного плана с пронумерованными помещениями, на котором подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства выделен цветом.

2.7. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – 01.09.2025 включительно. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.8. Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на раздел, выдел Земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в период действия Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст. 13 Закона 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

2.9. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № 214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Закона 214-ФЗ и согласия на

прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона 214-ФЗ.

2.10. До подписания 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 сайтах mfz-sunterra.ru и наш.дом.рф.

2.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, в споре или под арестом не состоят.

3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

3.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- ✓ Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Московская обл., г. Балашиха, мкр. Железнодорожный, ул. Новая, уч. 22Б, общей площадью 4 588 кв.м., кадастровый номер: 50:50:0040805:1028, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка: деловое управление (код 4.1), гостиничное обслуживание (код 4.7), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.09.2022 сделана запись государственной регистрации права № 50:50:0040805:1028-50/420/2022-4.
- ✓ Разрешение на строительство от 12.05.2022 № RU50-50-21500-2022, выданное Министерством жилищной политики Московской области.
- ✓ Проектная декларация № 50-003823 от 15.11.2023 (дата первичного размещения: 07.08.2023, ID объекта: 53596), размещенная на сайте /наш.дом.рф/.

3.3. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) руб., НДС не облагается.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке (Эскроу-агент), реквизиты которого указаны в п. 1.4 Договора, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

4.2.1. **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, Банк)

ИНН: 7707083893

БИК: 044525225

Корр. счет: 30101810400000000225

Место нахождения и адрес: Российская Федерация, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; почтовый адрес: 109544, Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 8

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-555-55-50

- 4.2.2. **Срок условного депонирования денежных средств** – 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
- 4.2.3. **Срок внесения денежных средств на счет эскроу** – не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации Договора.
- 4.3. *Применяемые формулировки при оплате Объекта долевого строительства за счет ипотечного кредита:*
- 4.3.1. *Вариант полной оплаты:*
Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в полном объеме в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации Договора на счет эскроу в следующем порядке:
- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств;
 - Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению за счет кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства по Кредитному договору от _____ 20__ г. № _____, заключенному между Участником долевого строительства и Банком _____ (далее – Кредитный договор).
- 4.3.2. *Вариант программы ипотека в рассрочку:*
- Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение ____ дней с даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав в пользу Банка, но не ранее предоставления в Банк документов, подтверждающих оплату Участником долевого строительства собственных денежных средств в размере, указанном в п. ____ Договора. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на эскроу-счет.
 - Часть кредитных денежных средств в размере _____ рублей перечисляется в течение __ (____) рабочих дней с даты ввода Объекта в эксплуатацию, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта и не позднее _____. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на эскроу-счет.
- 4.4. На основании ст. 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.
- 4.5. На основании п. 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Последующий залог объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.
- 4.6. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на эскроу-счет. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ г., НДС не облагается».
- 4.7. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.
- 4.8. Цена Договора, установленная в п. 4.1 Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта

долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо,
- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

5.3. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Законом 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

6.1. Обязанности Участника долевого строительства:

- 6.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в разделе 4. Договора.
- 6.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.
- 6.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.
- 6.1.4. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 5. Договора.
- 6.1.5. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.
- 6.1.6. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные им сроки.

- 6.1.7. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 12 Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.
- 6.1.8. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства оплачивать эксплуатационные и коммунальные услуги, вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства пропорционально доле причитающейся площади, принимать долевое участие в содержании и ремонте придомовой территории.
- 6.1.9. При получении от Застройщика в соответствии с п. 6.4.3. Договора уведомления о невозможности передачи Объекта долевого строительства в срок с указанием причин задержки и предложением об изменении соответствующих условий Договора, содержащих сроки передачи Объекта долевого строительства, в течение 5 (пяти) календарных дней от даты получения такого уведомления направить письменный ответ Застройщику о возможности изменения Договора.
- 6.1.10. Выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.
- 6.2. Права Участника долевого строительства:**
- 6.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.
- 6.2.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком и Банком соглашения об уступке, предоставления одного экземпляра такого соглашения Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора в соответствии с п. 4.1. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.
- 6.3. Обязанности Застройщика:**
- 6.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с условиями Договора.
- 6.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.
- 6.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.
- 6.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на сайте <https://mfz-sunterra.ru>.
- 6.3.5. В случаях, указанных в п. 6.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.
- 6.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.
- 6.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.
- 6.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не

менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного Договором для передачи Объекта долевого строительства.

6.3.9. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 5. Договора.

6.4. Права Застройщика:

6.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств в соответствии с п. 4.1 Договора.

6.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 5.2. 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 одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4.3. В случае, если Объект долевого строительства не может быть передан в установленный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения этого срока направляет Участнику долевого строительства уведомление о невозможности передачи Объекта долевого строительства в срок с указанием причин задержки и предложением об изменении соответствующих условий Договора, содержащих сроки передачи Объекта долевого строительства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

7.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения своих обязательств по Договору не допускается за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И ПРЕКРАЩЕНИЕ ЕГО ДЕЙСТВИЯ

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в

наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в органе по государственной регистрации прав.

11.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут достичь соглашения в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на разрешение в суд в соответствии с законодательством РФ.

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

11.4. Все приложения, указанные в Договоре, являются его неотъемлемой частью.

11.5. Договор заключен в г. Балашиха, мкр. Железнодорожный Московской области на русском языке в трех экземплярах. Экземпляры имеют одинаковое содержание и равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Обо всех изменениях юридического статуса, почтовых, платежных реквизитах, паспортных данных, места регистрации, телефона и т.д. Стороны обязаны извещать друг друга в 5-дневный срок. Действия, совершенные по прежним реквизитам до поступления уведомлений об их изменении, считаются надлежаще исполненными.

11.7. Подписав Договор, Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие на предоставление Застройщиком переданной Участником долевого строительства в рамках Договора информации эскроу-агенту в целях исполнения Договора, а также на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения Договора, в том числе в целях:

- направления уведомлений и требований Застройщика (в том числе с использованием электронных видов связи: смс-сообщения, сообщения на адрес электронной почты и иное);
- контроля за своевременным исполнением обязательств Участника долевого строительства;
- реализации функций по сбору, хранению и обновлению сведений, подлежащих предоставлению Участником долевого строительства Застройщику. Данное положение также распространяется на информацию, передаваемую Застройщиком эскроу-агенту в целях реализации Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

Приложение:

Приложение № 1 – «План Объекта долевого строительства»

Приложение № 2 – «Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства»

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик
«Санterra»**

ИНН: 5012106321,

ОГРН: 1215000119124,

адрес: 143980, Московская область,
г. Балашиха, мкр. Железнодорожный,

ул. Октябрьская, д.33, пом. IX-10,

р/с: 40702810440000116580

в ПАО СБЕРБАНК,

БИК: 044525225,

к/с: 30101810400000000225

тел.: 8-800-511-90-05

+7-495-147-60-77,

e-mail: info-sunterra@mail.ru

Генеральный директор:

МП

А.П. Бережнов

Участник долевого строительства:

_____, пол _____,
_____ г.р., место рождения: _____, паспорт
гражданина _____, выдан _____,
_____ г., код подразделения _____,
зарегистрирован по адресу гор.
_____.

тел.: _____, e-mail: _____.

Адрес для направления уведомлений и
корреспонденции по договору

_____ / _____ /