

Договор N _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. _____ "___" _____ г.

_____ (фирменное наименование организации),
именуем__ в дальнейшем "Застройщик" <1>, в лице _____
(должность, Ф.И.О. уполномоченного представителя), действующ__ на основании
_____ (документ, подтверждающий полномочия), с одной
стороны и _____ (Ф.И.О., адрес регистрации, паспортные данные),
именуем__ в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, совместно
именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации:

Город _____ . Строительный адрес _____ .

Улица _____ .

Дом _____ , корпус _____ , владение _____ .

Секция _____ , подъезд _____ , этаж _____ .

Вид и назначение помещения (жилое/нежилое) _____ .

Будущий номер помещения _____ .

Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией _____ .

Расположение относительно лифта _____ , лестницы _____ .

Проектная общая площадь многоквартирного дома _____ .

Проектная общая жилая площадь многоквартирного дома _____ .

Количество этажей _____ .

Материал наружных стен _____ .

Материал перекрытий _____ .

Класс энергоэффективности _____ .

Сейсмоустойчивость _____.

Количество комнат в помещении _____.

Общая площадь помещения _____ <2>.

Общая жилая площадь помещения _____.

Площадь комнат: _____; _____; _____.

Высота потолков _____.

Количество и площадь помещений вспомогательного использования:
_____.

Площадь лоджии _____; веранды _____; балкона _____; террасы _____.

Техническое состояние на момент сдачи _____.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Срок передачи Застройщиком законченного строительством Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником - _____ г.

В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

1.3. Стадия строительства - _____.

1.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

1.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.6. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.

1.7. Участник долевого строительства приобретает квартиру исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС ___% <3>. Цена одного квадратного метра Объекта долевой собственности составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС ___%. Цена одного кубического метра Объекта долевой собственности составляет _____ (_____) рублей, в том числе НДС ___%.

2.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 1.4 настоящего Договора. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.

2.4. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на ___%;
- увеличения размера коммунальных платежей более чем на ___%;
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на ___%;
- увеличения налогов более чем на ___%;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;
- корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;
- корректировки общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

При увеличении цены Договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном ст. 23.2 Федерального закона 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".

2.5. Уплата цены Договора осуществляется Участником долевого строительства в безналичном порядке в размере, указанном в п. 2.2 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в течение _____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора вносит единовременно денежные средства на открытый в _____ (наименование уполномоченного банка) счет эскроу на срок условного депонирования денежных средств (не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации) единовременно в течение _____ (_____) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.

Вариант. Участник долевого строительства вносит денежные средства на открытый в _____ (наименование уполномоченного банка) счет эскроу на срок условного депонирования денежных средств (не более шести месяцев после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации) в размерах, порядке и сроки, указанные в Графике платежей, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение N ____).

2.6. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в п. 2.5 настоящего Договора, досрочно и единовременно.

2.7. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м (по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 1.2 настоящего Договора. Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

2.8. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м и (или) общего объема Объекта долевого строительства более чем на 1 куб. м (по данным экспликации территориального бюро технической инвентаризации по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

2.9. Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение _____ (_____) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства.

2.10. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

3.1.2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Обеспечить строительство многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству многоквартирного дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: _____, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.1.4. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома.

3.1.5. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, настоящим Договором и положениями Федерального закона 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".

3.1.6. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

3.1.7. Обеспечить сдачу многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее " ____ " _____
_____ г.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.8. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (или в случае, если Договором предусмотрен срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, 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 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 ч. 6 ст. 8 Федерального закона 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".

При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.10. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и

градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства 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 (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

3.1.11. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

3.1.12. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

3.1.13. В случае признания сделки недействительной Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона 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".

3.1.14. Оплачивать расходы, связанные с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плату за коммунальные услуги, в многоквартирном доме, для строительства которых привлекались средства Участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано.

3.1.15. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Федерального закона 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", Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

3.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

3.2.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный пп. 3.1.8 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Федерального закона 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") Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства, указанного в ч. 3 ст. 8 Федерального закона 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").

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте 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 пп. 3.1.8 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 им почтовому адресу.

3.2.4. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Договору.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Своевременно в срок, предусмотренный настоящим Договором, вносить платежи по настоящему Договору.

3.3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок _____ (или, если такой срок не установлен, - в течение семи рабочих дней) со дня получения указанного сообщения.

3.3.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

3.4.2. Обратиться в суд или в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком 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" требований к проектной декларации.

3.4.3. Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил срок передачи Объекта долевого строительства.

3.4.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона 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" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.4.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона 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".

3.4.6. 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 ч. 1 ст. 7 Федерального закона 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", в настоящем Договоре и действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона 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".

3.4.7. После передачи Застройщиком Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте работы по чистовой отделке.

3.5. Участник долевого строительства не вправе:

3.5.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

3.5.2. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в _____ срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере ___% от цены, указанной в настоящем Договоре. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в

первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4. Качество квартиры. Гарантия качества

4.1. Качество квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на квартиру составляет _____ (_____) календарных дней (месяцев) со дня, следующего за днем подписания уполномоченными представителями обеих Сторон передаточного акта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение _____ (_____) календарных (рабочих) дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

5. Обеспечение исполнения обязательств <4>

5.1. Залогом в порядке, установленном ст. ст. 13 - 15 Федерального закона 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", обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных 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" и (или) настоящим Договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

5.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства:

- земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок;

- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

5.3. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

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

5.4. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строительство (создание) которого было осуществлено с привлечением денежных средств Участника долевого строительства до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

5.5. Если до заключения Застройщиком Договора с первым Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 5.2 настоящего Договора, было передано в залог в качестве обеспечения по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, привлечение Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:

- залогодержателем имущества, указанного в п. 5.2 настоящего Договора, является банк;

- от указанного выше залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в следующем порядке: при недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства и залогодержателями-банками пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае подписания Сторонами передаточного акта.

5.6. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п. 5.2 настоящего Договора, не может передаваться в залог без согласия участников долевого строительства, за исключением случая передачи в залог банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального закона 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" и согласия на прекращение права залога на Объект долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона 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".

5.7. В случаях, предусмотренных п. п. 5.5, 5.6 настоящего Договора, Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства, не превышающие в совокупности с полученными от банков целевыми кредитами указанной в проектной декларации стоимости строительства (создания) многоквартирного дома.

5.8. С момента передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании настоящего Договора, а также на основании договора с банком в предусмотренных п. п. 5.5, 5.6 настоящего договора случаях, не распространяется на Объект долевого строительства.

5.9. 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".

5.10. 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 при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

5.11. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п. 5.10 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями-банками.

Вариант, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения.

5.12. Возникший в соответствии с положениями Федерального закона 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" и настоящего Договора залог земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома.

Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении указанного земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

6. Срок действия Договора. Одностороннее расторжение

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации <5>.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок на 2 (два) месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона 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";

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

6.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства (может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади);

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

6.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 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" требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.3 настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.4 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки <6> Банка России, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

6.7.1. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца.

6.7.2. Если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

6.7.3. В иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

6.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пп. 6.7.1, 6.7.2 п. 6.7 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 6.7 настоящего Договора.

6.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной Законом или настоящим Договором, не допускается.

6.11. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

6.12. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

7.2. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 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" и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России <б>, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. Застройщик, в соответствии с законодательством Российской Федерации, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с 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".

8.4. Застройщик несет ответственность за размещение в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, содержащей неполную и (или) недостоверную информацию (за исключением выявленных в ней технических ошибок - опечаток, грамматических или иных подобных ошибок), за предоставление им неполной и (или) недостоверной информации, размещение или предоставление которой предусмотрено настоящим Федеральным законом, а также за нарушение сроков направления и (или) размещения проектной декларации, в том числе с внесенными в нее изменениями, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России <б>, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

8.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта,

проведенного самим Участником долевого строительства или 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.

8.7. В случае привлечения денежных средств Участника долевого строительства Застройщиком, не имеющим на это права, Застройщик по требованию Участника долевого строительства немедленно возвращает переданные ему денежные средства, а также уплачивает предусмотренные ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации проценты в двойном размере на сумму этих средств и возмещает сверх суммы процентов причиненные Участнику долевого строительства убытки.

8.8. В случае просрочки новых сроков, назначенных Участником долевого строительства, он вправе взыскать с Застройщика пени в размере ____ (_____) процентов в день за каждый день просрочки.

8.9. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8.10. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 6.6, пп. 6.7.1, 6.7.2 настоящего Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ключевой ставки <6> Банка России, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору,

препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длются более _____ месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение _____ (_____) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

9.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 9.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более _____ месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

9.7. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

10. Заключительные положения

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.3. К отношениям, вытекающим из Договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной 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".

10.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены получателю по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.7. Настоящий Договор составлен в ____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

10.8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

10.8.1. Общая характеристика многоквартирного дома (Приложение N ____).

10.8.2. График платежей (Приложение N ____).

10.8.3. Документ, подтверждающий факт внесения сведений о лице в Единый государственный реестр юридических лиц от "___" _____ г. N ____ (Приложение N ____).

10.8.4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от "___" _____ г. N ____ на земельный участок (Приложение N ____).

10.8.5. Проектная документация на Объект (Приложение N ____).

10.8.6. Дополнительные требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию (Приложение N ____).

10.8.7. Передаточный акт (Приложение N ____).

10.8.8. Разрешение на строительство Объекта (Приложение N ____).

10.8.9. Лицензии Застройщика (Приложение N ____).

10.8.10. Протокол распределения жилой площади (Приложение N ____).

10.8.11. Определение подлежащего передаче Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией (Приложение N ____).

10.8.12. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения (Приложение N ____).

10.8.13. Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства.

10.8.14. Копия паспорта Участника долевого строительства.

10.8.15. _____.

11. Адреса и платежные реквизиты Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

(наименование юридического лица)

(Ф.И.О.)

Юридический/почтовый адрес: _____

Адрес: _____

ИНН/КПП: _____

Паспортные данные: _____

ОГРН: _____

Телефон: _____ Факс: _____

Телефон: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес электронной почты: _____

Банковские реквизиты: _____

Счет _____

Телефон: _____ Факс: _____

Адрес официального сайта: _____

Адрес электронной почты: _____

Режим работы: _____

Подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____/_____

_____/_____

(Ф.И.О.)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(подпись)

Информация для сведения:

<1> Наименование застройщика - хозяйственного общества должно содержать слова "специализированный застройщик" (абз. 4 п. 1 ст. 2 Федерального закона 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").

<2> В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона 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" общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в ч. 1 ст. 23 Федерального закона 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".

<3> В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона 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".

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения.

<4> При осуществлении застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 01.07.2019, в отношении многоквартирного дома в случае, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 01.07.2019, либо в случае, если застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, предусмотренный ч. 1 и 7 ст. 13 Федерального закона 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" залог земельного участка при разделе указанного земельного участка сохраняется в отношении образуемого земельного участка, на котором строятся (создаются) либо построены (созданы) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, и прекращается в отношении изменяемого земельного участка, который в результате его раздела сохраняется в измененных границах. Для раздела земельного участка в случаях, предусмотренных ч. 2.1 ст. 13 Федерального закона 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", получение согласия участников долевого строительства (залогодержателей) и банка, если иное не предусмотрено договором с таким банком, не требуется.

Правила ч. 2.1 ст. 13 Федерального закона 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" применяются также в отношении залога права аренды, права субаренды земельного участка. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязаны в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика соответствующего заявления совершить предусмотренные земельным законодательством действия, необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемый и изменяемый земельные участки (ч. 2.1 ст. 13 Федерального закона 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").

<5> В соответствии с ч. 3 ст. 4 Федерального закона 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" договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено 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". Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

<6> С 01.01.2016 к отношениям, регулируемым актами Правительства Российской Федерации, в которых используется ставка рефинансирования Банка России, вместо указанной ставки применяется ключевая ставка Банка России (Постановление Правительства Российской Федерации от 08.12.2015 N 1340).

Ключевая ставка - процентная ставка по основным операциям Банка России по регулированию ликвидности банковского сектора. Является основным индикатором денежно-кредитной политики.

Официальная информация о размере ключевой ставки размещается на официальном сайте Банка России по адресу <http://www.cbr.ru>.