

ДОГОВОР № ____ - КВ
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

« ____ » _____ 202__ года

Настоящий договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») заключён в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее — «Закон № 214-ФЗ») между:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Ломака Бориса Николаевича, действующего на основании устава Застройщика и в соответствии с данными, содержащимися в ЕГРЮЛ, с одной стороны и

гражданин Российской Федерации / индивидуальный предприниматель / организация / _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые – «стороны», а по отдельности – «сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, проспект Стачки, 231/2, с основными характеристиками, указанными в п. 1.2 Договора (далее – «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, входящий в состав Многоквартирного дома, имеющий основные характеристики, указанные в п. 1.3 Договора, в состоянии, предусмотренном в Приложении № 1 к Договору (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Вид:	здание
Местоположение (строительный адрес):	Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, проспект Стачки, 231/2
Назначение:	многоквартирный дом
Количество этажей:	2-21
Общая площадь (кв.м.):	34 321,09
Количество квартир:	411
Материал наружных стен и каркаса:	монолитный железобетонный каркас, стены наружные не несущие трехслойные (1 слой – газоблок автоклавного твердения толщиной 250 мм, 2 слой - утеплитель толщиной 100 мм, 3 слой - плиты керамогранитные или аналог на навесной фасадной системе)
Материал поэтажных перекрытий:	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности:	Литер 1.1 – «В» высокий, литер 1.2 – «В» высокий, литер 1.3 – «С» нормальный
Сейсмостойкость:	6 баллов
Сведения об отнесении к уникальным объектам:	уникальным объектом не является
Проектная декларация размещена:	наш.дом.рф (единая информационная система жилищного строительства — ЕИСЖС)

1.3. Основные (проектные) характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер на период строительства:	
Будущий (постоянный) номер:	
Наименование:	квартира
Вид:	помещение
Назначение:	жилое помещение
Литер/Блок-секция/Подъезд/Этаж:	____/____/____/____
Количество комнат:	
Общая площадь (сумма площадей комнат и помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее - Общая площадь, кв. м.:	
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, кв. м.:	
- комната № 1:	
- комната № 2:	
- комната № 3:	
- кухня:	
- ванная комната:	
санузел:	
- коридор:	
- прихожая:	
- кладовая:	
Высота потолков, м.:	
Площадь лоджии, кв. м.:	
Площадь балкона, кв. м.:	
Площадь веранды, кв. м.:	
Площадь террасы, кв. м.:	
Площадь лоджии с понижающим коэффициентом – 0.5, кв. м.:	
Площадь балкона с понижающим коэффициентом – 0.3, кв. м.:	
Площадь террасы с понижающим коэффициентом – 0.3, кв. м.:	
Площадь веранды с понижающим коэффициентом – 1.0, кв. м.:	
Общая приведенная площадь (сумма площадей комнат, помещений вспомогательного использования и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами), далее - Общая приведенная площадь, кв. м.:	
Суммарная площадь (сумма площадей комнат, помещений вспомогательного использования и площади лоджии, веранды, балкона, террасы), далее - Суммарная площадь, кв. м.:	

1.4. Допустимое изменение Общей площади Объекта долевого строительства, составляет не более пяти процентов от указанной площади.

1.5. В соответствии с Приказом Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости площадь жилого помещения (квартира, комната в квартире) определяется без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас, эксплуатируемой кровли. Внесение в кадастр недвижимости сведений о площади Объекта долевого строительства без учета площади лоджии, балкона, веранды, террасы, эксплуатируемой кровли не является отступлением от предусмотренной Договором Суммарной площади Объекта долевого строительства и основанием для уменьшения Цены Договора.

1.6. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением № 1 к Договору «Состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства».

1.7. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей такого объекта и его местоположение на этаже Многоквартирного дома, приведен в Приложении № 2 к Договору «План Объекта долевого строительства».

2. ОСНОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

2.1. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома по следующим основаниям:

2.1.1. земельный участок площадью 9522 +/- 34 кв.м. для строительства (создания) Многоквартирного дома с кадастровым номером 61:44:0073901:4242, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, пр-кт Стачки 231/2, принадлежит Застройщику на праве собственности. Номер и дата государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок: 61:44:0073901:4242-61/183/2023-1, 05.09.2023 18:15:01;

2.1.2. имеются в наличии проектная документация на строительство Многоквартирного дома, разработанная ИП Кривенко Артемом Ивановичем (ИНН 614805391815), а также положительное заключение экспертизы такой документации № 61-2-1-3-083247 от 28.12.2023, выданное ООО «Артифекс» (ИНН 6162061907);

2.1.3. Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 19.04.2024 Застройщику выдано разрешение на строительство Многоквартирного дома № 61-44-051201-2024. Срок действия разрешения до 19.04.2028 года;

2.1.4. проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома, опубликована (размещена) в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>;

2.1.5. привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ, путем размещения денежных средств Участника долевого строительства на счете эскроу, открытого в указанном в п. 4.6 Договора Уполномоченном банке, который предоставил Застройщику целевой кредит для строительства (создания) Многоквартирного дома;

2.1.6. в отношении Застройщика не проводятся процедуры ликвидации или банкротства; отсутствует решение арбитражного суда о приостановлении деятельности Застройщика в качестве административного наказания; сведения о Застройщике отсутствуют в реестре недобросовестных поставщиков и в реестре недобросовестных участников аукциона по продаже земельных участков; руководитель Застройщика, главный бухгалтер, а также физическое лицо, которое прямо или косвенно владеет Застройщиком, соответствуют требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию: 1 квартал 2028 года.

3.2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятия Участником долевого строительства не позднее 30 сентября 2028 года.

3.3. Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, уведомив его об этом не менее чем за 1 (один) месяц.

3.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в указанный срок Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе в соответствии с ч. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ составить односторонний акт

или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

3.5. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику в письменной форме с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в разумный срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства, который не может быть менее чем 15 (пятнадцать) рабочих дней. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанное требование во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанного требования в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства, последний имеет право предъявить иск в суд либо обратиться к Застройщику по своему выбору с требованием в письменной форме о соразмерном уменьшении Цены договора или возмещении расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков.

3.6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, составленному по форме Застройщика, не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.7. Обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства его Участнику является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора.

3.8. В случае неправомерного уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства по истечении двух месяцев со дня наступления предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства.

3.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу в счет уплаты обусловленной Договором цены и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена договора составляет ____ (____) рублей, НДС не облагается (далее – Цена Договора), и определяется как произведение цены одного квадратного метра Общей приведенной площади Объекта долевого строительства – ____ (____) рублей, НДС не облагается (далее – Цена 1 кв.м.), и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 Договора.

Указанная цена 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства является окончательной, изменению не подлежит и применяется только к настоящему Договору.

4.2. Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома и передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства. В случае если после завершения строительства (создания) Многоквартирного дома и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), такие средства возврату Участнику не подлежат и признаются вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги.

4.3. В Цену Договора не включаются затраты Участника долевого строительства, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства обязан в течение пяти рабочих дней со дня получения от Застройщика выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о проведении государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, возместить Застройщику понесенные им расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.4. По соглашению сторон Цена Договора может быть изменена после его заключения в следующих случаях:

4.4.1. отступление фактической общей площади созданного Объекта долевого строительства от его Общей площади, указанной в п. 1.3 Договора, на один и более квадратный метр.

Отступление фактической общей площади созданного Объекта долевого строительства от его Общей площади, указанной в п. 1.3 Договора, менее одного квадратного метра допускается и признается строительной погрешностью, которая не влечет за собой соразмерного изменения Цены Договора.

В случае отступления фактической общей площади созданного Объекта долевого строительства от его Общей площади, указанной в п. 1.3 Договора, на один и более квадратный метр Цена Договора подлежит соразмерному изменению.

В случае отступления фактической общей площади созданного Объекта долевого строительства от его Общей площади, указанной в п. 1.3 Договора, на один и более квадратный метр Цена Договора определяется как произведение Цены 1 кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 Договора, и его фактической общей приведенной площади, рассчитанной на основании сведений об Объекте долевого строительства, указанных в техническом плане Многоквартирного дома, подготовленного по результатам выполнения кадастровых работ в связи с созданием такого дома.

Определенная таким образом цена договора является окончательной и не подлежит изменению, в т.ч. в случае получения других результатов измерения площади Объекта долевого строительства.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается и не влечет за собой соразмерного изменения Цены Договора;

4.4.2. изменение по соглашению сторон условий Договора о составе и (или) состоянии Объекта долевого строительства. В таком случае условия изменения Цены Договора определяются соглашением сторон;

4.4.3. изменение проектной документации на строительство Многоквартирного дома по причине изменения после заключения Договора действующего законодательства, в т.ч. технических (градостроительных) регламентов, обязательных строительных норм и правил.

4.5. В случае если в результате изменения Цены Договора, возникнет задолженность по ее уплате, Участник долевого строительства обязан погасить такую задолженность путем перечисления суммы долга на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 8 Договора. В случае если в результате изменения Цены Договора, возникнет переплата, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства сумму такой переплаты.

4.6. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию путем внесения денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытого в Уполномоченном банке, который предоставил Застройщику целевой кредит для строительства (создания) Многоквартирного дома:

полное фирменное наименование:	- АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»
сокращенное фирменное наименование:	- АО «АЛЬФА-БАНК»
место нахождения:	- г. Москва
адрес:	- 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27
основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	- 1027700067328
идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	- 7728168971
адрес электронной почты:	- mail@alfabank.ru
номер телефона:	- +7 495 620-91-91
полное наименование филиала в г. Ростове-на-Дону:	- Филиал «Ростовский» в г. Ростов-на-Дону АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АЛЬФА-БАНК»
сокращенное наименование филиала в г. Ростове-на-Дону:	- Филиал «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»
адрес филиала в г. Ростове-на-Дону:	- 344000, г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, д. 206

адрес электронной почты филиала в г. Ростове-на-Дону:

- rostov@alfabank.ru

номер телефона филиала в г. Ростове-на-Дону:

- 8(863) 207 75 25

по тексту Договора – «Уполномоченный банк».

4.7. Размер денежных средств подлежащих внесению на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в Уполномоченном банке, соответствует размеру денежных средств, подлежащих уплате в качестве Цены Договора (п. 4.1 Договора) и составляет ____ (____) рублей, НДС не облагается.

4.8. Денежные средства, размещенные на счете эскроу, открытом физическим лицом (депонентом) для расчетов по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Законом N 214-ФЗ, подлежат страхованию в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» в период со дня их размещения на указанном счете эскроу до дня представления Застройщиком Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав этого Многоквартирного дома, или о размещении в единой информационной системе жилищного строительства данных сведений либо до истечения срока условного депонирования.

4.9. Если в отношении Уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай, в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких Многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.10. Срок и порядок внесения денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в Уполномоченном банке:

4.10.1. внесение денежных средств на счет эскроу осуществляется Участником долевого строительства по Договору счета эскроу, заключенному между Уполномоченным банком, Участником долевого строительства и Застройщиком;

4.10.2. Договор счета эскроу заключается в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, определенными Уполномоченным банком и размещенными на официальном сайте АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «АЛЬФА-БАНК» в сети «Интернет» по адресу: www.alfabank.ru (далее - Общие условия). Общие условия, являются неотъемлемой частью Договора счета эскроу и определяют порядок и условия открытия, обслуживания и закрытия Уполномоченным банком счета эскроу Участника долевого строительства;

4.10.3. денежные средства по Договору счета эскроу в сумме ____ (____) рублей (НДС не облагается) вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу в счет уплаты Цены Договора единовременно в безналичном порядке после государственной регистрации Договора, но не позднее «____» _____ 202__ года. Уполномоченный банк (эскроу-агент) вправе отказаться от Договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора (ч. 7.1 Закона № 214-ФЗ);

4.10.4. денежные средства по Договору счета эскроу вносятся Участником долевого строительства на счет эскроу на срок условного депонирования денежных средств до 30 сентября 2028 года;

4.10.5. при уплате Цены Договора в платежных документах о перечислении денежных средств на счет эскроу должно быть указано следующее назначение платежа: «Оплата цены договора участия в долевом строительстве № _____ от «____» ____ 202__, НДС не облагается»;

4.10.6. обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.11. Права требования Участника долевого строительства по Договору приобретаются за счет:

4.11.1. собственных средств Участника долевого строительства в размере ____ (____) рублей;

4.11.2. кредитных средств в размере ____ (____) рублей, предоставляемых _____, являющегося

кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № ____), адрес местонахождения: _____, к/с ____ в ГУ Банка России по ____, БИК ____, ИНН ____ (именуемый в дальнейшем «Банк-Кредитор»), согласно Кредитному договору № ____ от «__» ____ 202__ года, заключенному в городе ____ между ____ и Банком-Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

4.12. Перечисление денежных средств на счет эскроу открытый Участнику долевого строительства в Уполномоченном банке в счет оплаты Цены договора осуществляется Банком-Кредитором в течение ____ (____) рабочих дней с момента получения Банком-Кредитором информации о государственной регистрации Договора и залога (ипотеки) прав требования Участника долевого строительства, вытекающих из Договора, в пользу Банка-Кредитора;

4.11. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»):

права требования Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, приобретенные с использованием кредитных средств Банка-Кредитора, в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком-Кредитором по Кредитному договору, находятся в залоге у Банка-Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация залога прав требования Участника долевого строительства по Договору осуществляется одновременно с государственной регистрацией Договора;

при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства происходит замена залога прав требования Участника долевого строительства на залог Объекта долевого строительства и такой объект поступает в залог Банку-Кредитору в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком-Кредитором по Кредитному договору. Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Объекта допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

4.12. При расторжении Договора, права требования Участника долевого строительства по которому находятся в залоге в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе Застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях возникновения обязанности Застройщика возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им по Договору, соответствующие денежные средства перечисляются Уполномоченным банком (эскроу-агентом) на счет Участника долевого строительства № __, открытого Банком-Кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о Банке-Кредиторе и реквизиты залогового счета, на который подлежат возврату денежные средства. Если к моменту прекращения Договора денежные средства перечислены Застройщику, то Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства, уплаченные им по Договору денежные средства, путем их перечисления на залоговый счет Участника долевого строительства, открытый Банком-Кредитором, предварительно сообщив Банку-Кредитору о возврате денежных средств заказным письмом с уведомлением о вручении не менее чем за 5(пять) рабочих дней до их перечисления.

4.13. Уступка прав требования Участника долевого строительства по настоящему Договору возможна лишь с письменного согласия Банка-Кредитора, выдаваемого на основании предварительного письменного запроса Участника долевого строительства. При отчуждении прав требования Участника долевого строительства по Договору без согласия Банка-Кредитора он имеет право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, а также результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта элементов отделки, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, а также на общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

5.4. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6. ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

6.1. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в объеме, необходимом для заключения и исполнения Договора, а также государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (далее – «Согласие»).

6.2. Перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается Согласие: фамилия, имя, отчество; год, месяц, дата и место рождения; адрес регистрации и фактического проживания; семейное положение; документ, удостоверяющий личность (в т.ч. серия, номер, кем и когда выдан); номер телефона; идентификационный номер налогоплательщика (ИНН); страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС); реквизиты банковского счета (карты); свидетельство о браке (расторжении брака); фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, адрес регистрации и фактического проживания, документ, удостоверяющий личность, ИНН, СНИЛС, номер телефона супруга и (или) представителя, иных физических лиц, персональные данные которых могут содержаться в получаемых Застройщиком от Участника долевого строительства документах и сведениях.

6.3. Обработка персональных данных означает, их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (предоставление, доступ) таких персональных данных аффилированным или связанным с Застройщиком лицам, а также аффилированным или связанным лицам указанных лиц (так, как эти лица определены законодательством Российской Федерации), блокирование, удаление, уничтожение персональных данных при условии обеспечения конфиденциальности и безопасности персональных данных при их обработке. Требования к защите обрабатываемых персональных данных определяются Застройщиком самостоятельно в соответствии со ст. 19 Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных». Персональные данные могут обрабатываться с использованием средств автоматизации или без использования таких средств.

6.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам, с которыми Застройщик заключил соглашения, содержащие условия о конфиденциальности и неразглашении информации, а также на их хранение Застройщиком и третьими лицами, в целях и в сроки, определенные в Договоре. Участник долевого строительства понимает и соглашается с тем, что заключив Договора, Застройщик будет предоставлять Уполномоченному Банку, Банку-Кредитору информацию о персональных данных Участника долевого строительства, а также информацию, связанную с исполнением им обязательств по Договору в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.5. Целью обработки персональных данных является осуществление Застройщиком прав и обязанностей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, заключение и надлежащее исполнение настоящего Договора и договоров с Уполномоченным банком, обеспечение передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и государственной регистрации Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, предоставление Участнику долевого строительства информации о Застройщике и проекте строительства, иной информации, необходимой для заключения и исполнения Договора, соблюдение корпоративных стандартов идентификации и

проверки данных Участника долевого строительства.

6.6. Персональные данные обрабатываются в течение срока действия Договора, а также в течение пяти лет со дня прекращения Договора. Обрабатываемые Застройщиком персональные данные субъектов персональных данных подлежат уничтожению по достижении указанных целей обработки или в случае утраты необходимости в достижении этих целей, если иное не предусмотрено федеральным законом.

6.7. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано субъектом персональных данных. В случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

6.8. Участник долевого строительства подтверждает, что им получено письменное согласие физических лиц (далее – «субъект персональных данных»), персональные данные которых могут содержаться в получаемых Застройщиком от Участника долевого строительства документах и сведениях, на обработку персональных данных таких физических лиц, по форме и содержанию в соответствии с законодательством Российской Федерации о персональных данных. При этом Участник долевого строительства, в свою очередь, предоставляет Застройщику свое согласие и соответствующее право на обработку персональных данных указанных субъектов персональных данных в целях заключения и исполнения Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что предоставил субъектам персональных данных информацию, предусмотренную Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно: 1) наименование и адрес Застройщика; 2) цель обработки персональных данных (в соответствии с Договором) и ее правовое основание; 3) информацию о предполагаемых пользователях персональных данных; 4) установленные Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» права субъекта персональных данных; 5) источник получения персональных данных.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Любые сообщения одной стороны Договора другой, должны быть составлены в письменной форме на бумажном носителе, подписаны уполномоченным на это лицом и доставлены в оригинале другой стороне нарочным либо направлены регистрируемым почтовым отправлением по адресу стороны, указанному в разделе 8 Договора.

7.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

земельный участок с кадастровым номером 61:44:0073901:4242, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, находится в залоге у Уполномоченного Банка (АО «Альфа-Банк») в обеспечение возврата кредита, предоставленного названным банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома в рамках проектного финансирования по Кредитному соглашению № 0CG97L об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 29.03.2024;

на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0073901:4242, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, строятся иные многоквартирные дома, не являющиеся объектами (предметом) настоящего Договора, вследствие чего, указанный земельный участок может быть разделен на несколько земельных участков или из него могут быть выделены другие земельные участки.

7.3. Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

7.4. Приложение:

7.4.1. Приложение № 1- «Состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства»;

7.4.2. Приложение № 2 - «План Объекта долевого строительства».

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ» ОГРН 1106193000540 ИНН/КПП 6166072890 / 616201001 Адрес (почтовый адрес): 344004, Российская Федерация, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, площадь Рабочая, дом 23, этаж 2, комн. 4 Номер телефона: +7 (863) 333-20-02 Адрес электронной почты: ООО_MAKSIMUM@INTERNET.RU https://наш.дом.рф Банковский счет: АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва р/с №40702810801300043369 к/с 30101810200000000593 БИК 044525593	_____ дата рождения _____ место жительства (почтовый адрес): _____ паспорт гр. Российской Федерации: серия _____ № _____, выдан _____, к/п _____, СНИЛС _____ ОГРНИП _____ ИНН _____ Адрес: _____ ОГРН _____ ИНН _____ Адрес: _____ Номер телефона: +7 (____) _____ Адрес электронной почты: _____
ДИРЕКТОР ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ»: _____ / Б.Н. Ломака / М.П.	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____ / _____ /

СОСТОЯНИЕ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Стены:	
Перегородки:	
Полы:	
Окна:	
Балконный блок (окно и дверь):	
Остекление лоджии:	
Двери:	
Отопление:	
Вентиляция:	
Горячее/холодное водоснабжение	
Канализация (водоотведение):	
Электрооборудование:	
Кондиционирование:	
Пожарная сигнализация:	
Телефонизация, телевидение:	
Домофонная связь:	
Контроль доступа:	
Лифты:	

ДИРЕКТОР

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ»:

_____ / Б.Н. Ломака /

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / _____ /

ПЛАН
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ДИРЕКТОР

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МАКСИМУМ»:

_____ / Б.Н. Ломака /

М.П.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____ /