

Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки объекта долевого строительства и иных факторов. Настоящий договор не является публичной офертой.

**ДОГОВОР № «ДДУ_НОМЕР»
участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

«ДДУ_ДАТА»

«ЗАСТРОЙЩИК_ИНФОРМАЦИЯ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и «ДОЛЬЩИКИ_ИНФОРМАЦИЯ», именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением подрядных организаций построить (создать) «ВИД_ОБЪЕКТА», расположенный на земельном участке по адресу: «АДРЕС_ЗУ» (кадастровый номер земельного участка «КАДАСТРОВЫЙ_НОМЕР_ЗУ») (далее – Объект).

Основные характеристики Объекта в соответствии с проектной документацией:

- Назначение объекта: жилое;
- Количество этажей: «КОЛВО_ЭТАЖЕЙ»;
- Количество подземных этажей: «КОЛВО_ЭТАЖЕЙ»;
- Общая площадь Объекта: «ПЛОЩАДЬ_ЗАСТРОЙКИ»;
- Материал наружных стен и каркаса Объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкозернистых каменных материалов;
- Материал перекрытий: железобетонные;
- Класс энергоэффективности: «ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ»;
- Сейсмостойкость: 5 баллов.

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства следующий Объект долевого строительства в Объекте: квартира с условным номером «ПОМЕЩЕНИЕ_НОМЕР», которая будет находиться в Объекте (секция «ПОМЕЩЕНИЕ_СЕКЦИЯ») на «ПОМЕЩЕНИЕ_ЭТАЖ» этаже, в осях «ПОМЕЩЕНИЕ_ОСИ», назначение – жилое (далее – Объект долевого строительства). Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет «ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛ_БЕЗ_БАЛКОНА» кв.м., тип квартиры – «ПОМЕЩЕНИЕ_ХКОМНАТНАЯ»: жилая площадь квартиры «ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛ_ЖИЛ» кв.м., количество комнат – «ПОМЕЩЕНИЕ_КОЛВО_КОМНАТ», «ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛОЩАДИ_КВ», «ПОМЕЩЕНИЕ_БАЛКОНЫ_БЕЗ_ПК», общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) «ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛОЩАДЬ» кв.м., площадь квартиры (с учетом балконов, лоджий без понижающего коэффициента) определяется согласно проекту и предварительно составляет «ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛОЩАДЬ_С_БАЛКОНОМ_БЕЗ_КОЭФ» кв.м., а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и на условиях настоящего Договора и принять указанный Объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией, с которой Участник долевого строительства ознакомлен.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) исчисляется как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, а также площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных

уполномоченной организацией обмеров жилых и (или) нежилых помещений Объекта, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, используется Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Трети лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением следующих работ:

- Устройство межкомнатных перегородок;
- Установка оконных блоков;
- Установка дверных блоков, ведущих на балкон или лоджию;
- Установка входной двери в квартиру;

отделка:

- Устройство выравнивающего подстилающего слоя полов из цементно-песчаного раствора (за исключением балкона/лоджии);
- Выполнение простой штукатурки внутренней поверхности наружных стен, внутренних стен и перегородок (за исключением перегородок и бетонных стен, расположенных в помещениях санузла, туалета, ванной комнаты; откосов дверных проемов; участков, расположенных за стояками систем водоснабжения и канализации);
- Установка откосов оконных проемов, подоконников;
- Установка откосов дверных проемов, ведущих на балкон или лоджию (за исключением порогов);
- Потолок – конструкция перекрытия без отделки;

инженерные системы:

- Монтаж системы отопления, в т.ч. установка приборов учета тепла и приборов отопления;
- Устройство системы вентиляции по проекту;
- Монтаж систем горячего и холодного водоснабжения без внутридомовой разводки.
- Установка приборов учета воды по проекту (в квартире или местах общего пользования);
- Монтаж стояков системы канализации без внутридомовой разводки и установки сантехприборов и сантехфаянса (в санузлах, кухнях);
- Монтаж электрической сети от этажного щитка со счетчиками квартирного учета до квартиры, внутридомовых электрических сетей с монтажом установочных коробок без установки оконечных устройств (в т.ч. розеток, выключателей);
- Монтаж кнопки электрозвонка в квартиру;
- Предусмотрена возможность подключения телевидения и интернета с точкой подключения в этажном щите.

1.2. Местоположение Объекта долевого строительства отражено на плане, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение №1). План Объекта долевого строительства, содержащийся в Приложении №1, обуславливает расположение Объекта долевого строительства относительно Объекта, других помещений на этаже, а также расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас). Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны ориентировочно, фактическое их местоположение, форма и размеры, могут быть уточнены Застойщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Состав инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства отражен в пункте 1.1 настоящего Договора и проекте строительства.

1.3. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке: кадастровый № **«КАДАСТРОВЫЙ_НОМЕР_ЗУ»**, категория земель: **«КАТЕГОРИЯ_ЗЕМЕЛЬ»**, виды разрешенного использования: **«ВИД_РАЗРЕШЕННОГО_ИСПОЛЬЗОВАНИЯ»**, общей площадью **«ПЛОЩАДЬ_ЗЕМЕЛЬНОГО_УЧАСТКА»** кв.м.; принадлежащий на основании **«ДОКУМЕНТ-ОСНОВАНИЯ_ПРАВА_НА_ЗУ»**. Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу/Ленинградской области **«ДАТА_РЕГСИИ»**, регистрационный № **«НОМЕР_РЕГСИИ»** (Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано).

1.4. Застойщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство № «**НОМЕР_РНС**», выданного «**ДАТА_РНС**» «**ВЫДАНО_РНС**»;
- «**ДОКУМЕНТ-ОСНОВАНИЯ_ПРАВА_НА_ЗУ**».

- Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайтах: <https://наш.дом.рф/>.

1.5. Ориентировочный срок окончания строительства Объекта
«СРОК_ОКОНЧАНИЯ_СТРОИТЕЛЬСТВА».

1.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока начинается с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта долевого строительства, на которые гарантирован срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора составляет «**ДДУ_СТОИМОСТЬ**» (далее – цена настоящего Договора).

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от «30» декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный Закон от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ) и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: «**ДДУ_ДЕПОНЕНТ_ФИО**»;

Бенефициар: «**ЗАСТРОЙЩИК_ИНФОРМАЦИЯ**»;

Депонируемая сумма: «**ДДУ_СТОИМОСТЬ**».

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Оплата цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства с использованием счета эскроу.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

2.3. Оплата цены Договора в размере «**ДДУ_СТОИМОСТЬ**» вносится Участником долевого строительства путем зачисления денежных средств на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

2.4. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

2.5. Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до ввода Объекта в эксплуатацию.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Построить (создать) Объект в предусмотренный настоящим Договором срок и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства, обусловленной настоящим Договором, цены в соответствии с п.2.1. настоящего Договора, передать в «**ВИД_СОБСТВЕННОСТИ**» Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Объекта.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.1.4. Уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи по адресу, указанному в настоящем Договоре.

3.1.5. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок.

3.1.6. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в п. 3.2.2. настоящего Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.2.4 настоящего Договора.

3.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязан:

3.2.1. Уплатить цену настоящего Договора до ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения денежных средств в сроки и размере, предусмотренные разделом 2 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) Счет эскроу.

3.2.2. Принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика, при условии отсутствия в нем дефектов и/или недоделок, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, данные недоделки и/или дефекты оформляются Сторонами актом о несоответствии. В случае если с Участником долевого строительства при осмотре Объекта долевого строительства будут присутствовать третьи лица, не являющиеся стороной по настоящему Договору, допуск в Объект долевого строительства таких лиц возможен при предъявлении нотариально удостоверенной доверенности.

3.2.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

3.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в срок, установленный в п. 3.2.2. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии в нем дефектов и/или недоделок с отражением их в Акте о несоответствии, Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 3.2.2. Договора, в соответствии с п. 3.1.6. Договора и в соответствии с п. 1.5. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления указанного одностороннего акта.

3.2.5. В случае обнаружения дефектов и/или недоделок при осмотре Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Стороны составляют Смотровой лист. После устранения перечисленных в Смотровом листе дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) дней со дня получения соответствующего уведомления.

3.2.6. Уплатить Застройщику предусмотренные настоящим Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.7. Не производить переустановку узлов (приборов) учета.

3.2.8. Не наращивать мощность приборов отопления.

3.2.9. Не нарушать целостность системы горячего водоснабжения, в частности не делать теплые полы в помещении с использованием ГВС.

3.2.10. Не проводить демонтажных работ в отношении несущих монолитных перекрытий (стен) помещения, межкомнатных перегородок, вентиляционных блоков и иных конструкций Объекта долевого строительства, без соответствующих разрешений и согласований.

3.2.11. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.12. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора в соответствии с условиями настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. При уступке прав требований и в случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Замена Участника долевого

строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в регистрирующем органе. Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производит Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства) самостоятельно, за свой счёт. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

3.2.13. При изменении адреса для уведомлений, указанного в Договоре, известить Застройщика в письменной форме о произошедших изменениях и сообщить новые данные в течение 7 (семи) дней. В ином случае Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим обязательство, в части почтовых отправлений по известному ему адресу.

3.2.14. В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора передать Застройщику полный пакет документов необходимый для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и выполнить условия п. 2.2, 2.3 Договора.

Согласно статье 4 Федерального Закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ, Договор участия в долевом строительстве заключается в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Не предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в срок и не выполнение условий п. 2.2, 2.3 Договора понимается Застройщиком как односторонний отказ Участника долевого строительства от заключения настоящего Договора, в связи с чем Участник долевого строительства теряет право на получение Объекта долевого строительства, а Застройщик имеет право выставить Объект долевого строительства на продажу.

3.2.15. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно либо через уполномоченных представителей подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае, если Участником долевого строительства не будет зарегистрировано право собственности на Объект, он компенсирует Застройщику все расходы, связанные с регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект.

4. ПАРАМЕТРЫ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства.

4.2. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации.

4.3. Изменения и отклонения, изложенные в п. 4.1. и п. 4.2. настоящего Договора признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением условий, изложенных в п. 4.4.-4.5. настоящего Договора.

4.4. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам первых проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Объекта, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (один) процент в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства с Застройщиком, **произвести оплату за разницу между площадью Объекта долевого строительства по Договору и площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров ПИБ**, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной «ДДУ_СТОИМОСТЬ_М2». Сумма оплаты составляет разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) за вычетом 1% Проектной общей площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий).

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

4.5. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам первых проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Объекта, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1 Договора, более чем на 1 (один) процент в сторону уменьшения, **Застройщик обязан возвратить разницу между площадью Объекта долевого строительства по Договору и площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров ПИБ**, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной «**ДДУ_СТОИМОСТЬ_М2**». Сумма к возврату составляет разницу между Проектной общей площадью Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) и Фактической площадью Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) за вычетом 1% Проектной общей площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий).

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между Сторонами при этом не требуется.

4.6. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам первых проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Объекта, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1 Договора.

4.7. Пункты 4.4. и 4.5. настоящего Договора применяются только в том случае, если с момента заключения настоящего Договора до первого обмера не производились изменения Участником долевого строительства конструктивных элементов Объекта долевого строительства и других работ, повлекших изменение проекта, отраженного в Приложении № 1 к настоящему Договору или отступление от него (перепланировка, переоборудование и (или) переустройство, возведение (разборку) внутренних перегородок, пробивка (закладка) проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и др.) и (или) отделочных работ.

4.8. Застройщиком не могут быть приняты обмеры, заказанные Участником долевого строительства самостоятельно как достоверные.

4.9. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства 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.

4.10. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, а равно нарушением требований к качеству мест общего пользования (МОП), элементов благоустройства прилегающей территории, замена Застройщиком материалов и оборудования (далее - *Изделия*), определенных в п. 1.1. настоящего Договора, в иной раскрываемой Застройщиком в порядке статьи 3.1 Федерального Закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ информации об Объекте и/или Объекте долевого строительства, если такая замена вызвана изменением модельного ряда компаний, производящей такие *Изделия*, невозможностью производителя (поставщика) поставить *Изделия* в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, при этом устанавливаемые взамен *Изделия* не должны быть хуже по качеству и техническим характеристикам *Изделий*, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, иной раскрываемой Застройщиком информации.

4.11. Дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.1-4.10. настоящего Договора, в рамках настоящего Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, самого Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменения, производимые Застройщиком, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и негосударственными организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации. К таким изменениям также относится этажность Объекта.

4.12. План Объекта долевого строительства (Приложение №1) используется исключительно для целей отображения места расположения Объекта долевого строительства на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Объекта долевого строительства не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное отображение инженерных систем и сетей. План Объекта долевого

строительства не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Объекта долевого строительства и его частей по сравнению с Планом Объекта долевого строительства неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Объекта долевого строительства, в т.ч. - лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Объекта долевого строительства по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Объекта долевого строительства считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

4.13. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства. В случае нарушения данного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации.

5. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи не позднее **«СРОК_ПЕРЕДАЧИ_ПОМЕЩЕНИЯ»**.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика.

5.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 5.2. Договора срок, и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев, установленных законодательством) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 5.1., а в случае передачи Объекта долевого строительства досрочно, в соответствии с п. 3.1.6, по истечении 2 (двух) месяцев по истечении срока, указанного в п. 3.2.2. настоящего Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с истечением срока хранения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу.

5.4. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устраниению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами в Смотровом листе.

5.5. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устраниению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа, при условии указанном в абз.1 п.5.5 Договора.

5.6. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа, при условии указанном в абз.1 п.5.5 Договора, для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

5.7. Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Объекта долевого строительства и/или по Цене договора.

5.8. Недостатки в Общем имуществе не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

5.9. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТА

6.1. Стороны признают, что площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, может отличаться от площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, и это не будет считаться превышением допустимого изменения общей площади, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Федеральным Законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ.

6.2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства) при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 6.1. настоящего Договора.

6.3. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается следующее:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от «28» января 2006 года, и иными законодательными актами.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, мест общего пользования (МОП), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) или его частей, мест общего пользования (МОП), нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ремонта (в том числе переустройства, перепланировок), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации систем вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации Участником долевого строительства или иными собственниками жилых помещений в многоквартирном доме. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, заменял холодное остекление на теплое, менял витраж/часть витража не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

6.5. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность при наличии вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Настоящий Договор не предусматривает дополнительных случаев ответственности Застройщика перед Участником долевого строительства, в дополнение к тем, которые установлены действующим законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, издание государственным или муниципальным органом власти нормативных и иных актов.

7.4. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора Участник долевого строительства утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального Закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости подлежат возврату Участнику долевого строительства.

8.4. В случае прекращения договора Счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным Законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федеральным Законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ.

8.5. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации. Иных случаев, дающих Участнику долевого строительства право на односторонний отказ от Договора участия в долевом строительстве, настоящий Договор не предусматривает.

8.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации в случае:

- просрочки внесения платежа в срок более чем 2 (два) месяца при единовременной оплате;
- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в срок более чем 2 (два) месяца при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.7. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приёмки, установленных разделом 5 настоящего Договора.

8.8. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (п. 5.1. Договора) вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.9. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора (п. 8 ст. 48 Федерального закона от «13» июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Объект долевого строительства был передан Участнику долевого строительства, но не был им полностью оплачен, неоплаченный Объект долевого строительства подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и его возможных изменений за свой счет.

9.2. Участник долевого строительства осуществляет действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

9.3. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика, открытия специального счета эскроу в срок, согласно п. 2.2 Договора.

Если Участник долевого строительства не откроет специального счета эскроу в срок, согласно п. 2.2 Договора, настоящий Договор считается незаключенным и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

9.4. Применительно к условиям п. 3.2.2 настоящего Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является:

- день его передачи Участнику долевого строительства лично;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

9.5. Если уведомление было направлено/передано Участнику долевого строительства несколькими способами, то днем получения такого уведомления Участником долевого строительства будет являться наиболее ранняя дата его получения.

9.6. Применительно к другим условиям настоящего Договора днем получения уведомления Участника долевого строительства является, если иное в императивном (обязательном) порядке не предусмотрено законодательством Российской Федерации, день его передачи Участнику долевого строительства лично (или его представителю под расписку) либо десятый день со дня отправки уведомления по почте заказным письмом с описью вложения в адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

9.7. До регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, этому Объекту долевого строительства и адресу Объекта, по которому ведется его строительство, будут присвоены номер и милиционский адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства дает согласие Застройщику, на осуществление любых действий в отношении земельного участка (кадастровый номер № «КАДАСТРОВЫЙ_НОМЕР_ЗУ»), в том числе, но не ограничиваясь, действий по регистрации земельного участка в собственность Застройщика или третьих лиц, разделению, объединению, выделению, перераспределению, межеванию земельного участка, постановку на кадастровый учет, на установление и сокращение отступов от границ земельного участка или вновь образованных земельных участков до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на участке или смежном с ним земельном участке(ах), минимально до 0 м.; на постановку построенных объектов капитального строительства на земельном участке или на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах) на кадастровый учет; на изменение площади и границ многоквартирного жилого дома, построенного (созданного) Застройщиком на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), в связи с вводом в эксплуатацию следующего этапа строительства по разрешению на строительство; на залог и(или) последующий залог земельного участка банку или иной кредитной организации; на установление обременений

(ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранной зоны для прохода и проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке и (или) на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на прекращение права собственности застройщика на указанный земельный участок. Кроме того, в отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п. 1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости (если применимо) Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех требуемых в целях настоящего пункта юридических и фактических действий.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.3. Договора, в государственную/муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие: на внесение изменений в проектную документацию Объекта; изменение конфигурации внутренних помещений Дома; изменение количества помещений и машино-мест в Объекте, не затрагивая Объект долевого строительства; изменение иных характеристик Объекта, расположенных в нем помещений, машино-мест, не затрагивая Объект долевого строительства; изменение площади, конфигурации и количества помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений в Объекте.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

9.8. Срок окончания строительства Объекта, указанный в п. 1.5. настоящего Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства, определенный в п. 5.1 настоящего Договора, остается неизменным.

9.9. В случае необходимости совершения нотариальных действий в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору, затраты на выполнение таких действий осуществляет Участник долевого строительства.

9.10. Все споры, возникшие между сторонами в рамках настоящего Договора по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

9.11. Участник долевого строительства оплачивает расходы по содержанию общего имущества Объекта, пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства.

9.12. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.13. Застройщик гарантирует, что в период действия настоящего Договора им не будет заключен Договор (соглашение) с третьими лицами, предусматривающий право на получения от Застройщика Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. настоящего Договора.

9.14. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, в залог не передан, в споре или под арестом не состоит.

9.15. До заключения Договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, в соответствии с частью 13 ст. 161 ЖК РФ, управление

многоквартирным домом осуществляется Управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления многоквартирным домом, который заключается не позднее чем через 5 (пять) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ст. 161 ЖК РФ).

9.16. При регистрации права собственности на Объект долевого строительства, у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте.

В соответствии с пунктом 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

К общему имуществу не относятся встроенные помещения коммерческого назначения, подземные/надземные автостоянки (автостоянки закрытого типа), кладовые помещения.

9.17. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, эскроу-агенту и публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от «27» июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», которое включает в себя совершение любого действия (операцию) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая получение, сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, с передачей и без передачи по локальной сети третьим лицам, с передачей и без передачи по информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» третьим лицам, как с использованием средств автоматизации, так и без использования таковых. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество (при наличии), сведения о гражданстве, дата и место рождения, адрес места жительства (регистрация)/места пребывания, номер основного документа удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, телефонный номер (мобильный, домашний, рабочий), адрес электронной почты, страховом номере индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования, индивидуального номера налогоплательщика, сведения о семейном положении и иную информацию.

9.18. Также Участник долевого строительства дает согласие на использование данных для поддержания связи с Участником долевого строительства любым способом, включая телефонные звонки и отправку Сms-сообщений на указанный контактный телефон, отправку электронных писем на указанный электронный адрес, отправку корреспонденции на указанный почтовый адрес (в том числе, но не ограничиваясь: уведомлений о готовности объекта долевого строительства, уведомлений об устраниении недостатков, приглашений на приемку объекта долевого строительства, уведомлений о задолженностях, в случае необходимости односторонний акт о передаче объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе переведенный в форму электронного образа документа путем его сканирования, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью застройщика и иных документов, предусмотренных Федеральным Законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ), с целью оповещения о проводимых акциях, мероприятиях, скидках, их результатах, для осуществления заочных опросов, с целью изучения мнения об оказанных услугах, организации работы Застройщика, высылки новостей и т.п.

Также Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен(а) в известность и согласен(а) с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться в **«ЗАСТРОЙЩИК_ИНФОРМАЦИЯ»**, расположенном по его юридическому адресу, на основании заключенных Договоров, предусматривающих обязанность по обеспечению безопасности персональных данных. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен(а) и согласен(а), что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу

Застройщика. Все, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

9.19. Настоящий Договор подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе. Договор подлежит государственной регистрации в электронном виде и считается заключенным с момента такой регистрации.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

«ЗАСТРОЙЩИК_ПОДПИСИ_И_ДАННЫЕ»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

«ДОЛЬЩИКИ_ПОДПИСИ_И_ДАННЫЕ»

**ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ОБЪЕКТЕ
к Договору № «ДДУ_НОМЕР» от «ДДУ_ДАТА» участия в долевом строительстве**

г. Санкт-Петербург

«ДДУ_ДАТА»

План квартиры, содержащийся в данном Приложении, обуславливает расположение квартиры относительно других объектов на этаже. Расположение дверных, оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застрашщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Указанные характеристики квартиры являются проектными. Окончательные характеристики квартиры определяются по результатам технической инвентаризации.

«ПОМЕЩЕНИЕ_ПЛАН»

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застрашщик:

Участник долевого строительства:

«ЗАСТРОЙЩИК_ПОДПИСИ»

«ДОЛЬЩИКИ_ПОДПИСИ»