

ДОГОВОР №Д12 -
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Челябинск

« » 202 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Белый Город», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Задорина Дмитрия Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____ года рождения, СНИЛС _____, паспорт _____ № _____ выдан _____ года, адрес регистрации город _____, _____, именуем _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, также именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Основные термины и определения

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Белый Город» (ООО «Специализированный Застройщик «Белый Город»), юридический адрес: 454074, г.Челябинск, пер. Лермонтова, д.11. (ИНН 7452023486, КПП: 745201001, ОГРН 1027403771988), юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом №214-ФЗ для строительства (создания) на Земельном участке многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. Участник долевого строительства – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и вносящее денежные средства для строительства (создания) объекта капитального строительства – «Жилой комплекс «Белый город», расположенный по адресу: Республика Крым, г.Керчь, ул.Колхозная на участке с кадастровым номером 90:19:010104:2499. Этап №2, на условиях настоящего Договора.

1.1.3. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером: 90:19:010104:2499, общая площадь: 41 449 кв.м.; адрес (местонахождение): Республика Крым, городской округ Керчь, в районе улицы Колхозной.

Категория земель: земли населенных пунктов;

вид разрешенного использования: для строительства, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка №6/22, заключенный по результатам торгов (конкурсов, аукционов) от 01 августа 2022 года, дата государственной регистрации: 05 августа 2022 года, номер государственной регистрации: 90:19:010104:2499-91/052/2022-3 (далее – Земельный участок), используемый Застройщиком для строительства (создания) многоквартирного жилого дома.

1.1.4. Многоквартирный дом – **Жилой дом №12**, расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 90:19:010104:2499, по адресу: Республика Крым, городской округ Керчь, в районе улицы Колхозной, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, имеющий следующие характеристики (в соответствии с проектной документацией):

- Вид объекта капитального строительства – здание;
- Назначение объекта – многоквартирный жилой дом;
- Количество этажей – 4 этажа;
- Площадь застройки – 1 733,40 кв.м.;
- Общая площадь: 4 656,45 кв.м.;
- Площадь нежилых помещений – 1 574,90 кв.м.
- Площадь жилых помещений – 2 661,20 кв.м.
- Количество помещений (штук) – 104;
- Количество нежилых помещений (штук) – 52;
- Количество жилых помещений (штук) – 52;
- Вместимость (человек) – 66;
- Высота (м) – 14,94;
- Материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов;
- Материал перекрытий – монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – А ++;
- Количество лифтов - 1.

Указанная в настоящем пункте общая площадь Многоквартирного дома является проектной и будет уточнена после завершения строительства Многоквартирного дома на основании данных кадастрового учёта.

1.1.5. Общее имущество – входящее в состав Многоквартирного дома имущество, не являющееся частями жилого помещения (Квартиры), оборудование в Многоквартирном доме, не являющееся частями жилых помещений и предназначенное для обслуживания более одного жилого помещения (Квартиры) в Многоквартирном доме, в

соответствии с проектной документацией, Земельный участок под Многоквартирным домом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома объекты, расположенные на Земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности РФ.

1.1.6. Объект долевого строительства – жилое/нежилое помещение и/или Квартира, общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, создаваемое также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Характеристики Квартиры указаны в пункте 3.1. настоящего Договора

1.1.7. Проектная декларация — документ, содержащий в себе информацию о Застройщике и о проекте строительства в соответствие с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

1.1.9. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.1.10. Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией на вышеуказанном земельном участке, выданный Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

1.1.11. Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, выданный уполномоченным органом, удостоверяющий выполнение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, градостроительным планом и проектной документацией.

1.1.12. Счет-эскроу – счет, открытый в банке, (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Многоквартирного дома, в целях передачи эскроуагентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.13. Общая приведённая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий/балконов, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом общая приведённая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

2. Юридическое основание к заключению договора и гарантии

2.1. При заключении договора Стороны руководствуются:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ, Закон о Долевом Участии);

2.2. В соответствии со статьей 3 Федерального закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- Разрешение на строительство №91-RU93305000-7011-2024 от 17 октября 2024 года, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым, в отношении объекта капитального строительства: «Жилой комплекс «Белый город», расположенный по адресу: Республика Крым, г.Керчь, ул.Колхозная на участке с кадастровым номером 90:19:010104:2499. Этап №2.

- Договор аренды земельного участка №6/22, заключённый по результатам торгов (конкурсов, аукционов) от 01 августа 2022 года, дата государственной регистрации: 05 августа 2022 года, номер государственной регистрации: 90:19:010104:2499-91/052/2022-3, заключенный между Застройщиком и Администрацией города Керчи Республики Крым.

Размещение проектной декларации и иных документов на сайте www.наш.дом.рф

2.3. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства на весь период срока действия настоящего Договора следующие гарантии:

- Застройщик является юридическим лицом, надлежащим образом созданным, зарегистрированным и законно существующим в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- настоящий Договор подписан должным образом уполномоченным представителем Застройщика и устанавливает юридически действительные обязательства Застройщика;

- заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведёт к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и/или под арестом не состоит, свободен от долгов.

2.4. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и о проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

2.5. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ознакомлен со всеми необходимыми документами Застройщика, а также с документами, образующими правовую основу настоящего Договора.

2.6. Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществлять любые работы по преобразованию земельного участка, право собственности, на который будет находиться в залоге, согласно п. 2.7. настоящего Договора, в том числе, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков, объединения, перераспределения (работы по утверждению границ участка, постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и т.д.), производить замену предмета залога после преобразования земельного участка, с целью нахождения в залоге у Участников права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, осуществлять передачу в залог права собственности образованного земельного участка/земельных участков третьим лицам, а также иные любые действия Застройщика с земельными участками, направленные на надлежащее выполнение обязательств по Договору, в том числе, но не исключительно, передачу в аренду (субаренду), изменение предмета ипотеки в связи с внесением изменений в проектную документацию, документацию по планировке территории и разрешение на строительство объекта долевого участия, внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а Участники подписанием настоящего Договора подтверждают свое согласие на совершение Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте..

2.7. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч.ч. 8, 8.1 ст. 13, ч. 8 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии Земельный участок и строящийся Многоквартирный дом, в том числе права на объекты долевого строительства в Многоквартирном доме находятся в залоге у предоставившего Застройщику целевой кредит уполномоченного банка, в котором Участник долевого строительства открывает счет эскроу для оплаты Цены Договора. Земельный участок, на котором расположен объект долевого строительства, находится в залоге у ПАО Сбербанк.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору, подлежащим передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, является: **Квартира, № _____ общей приведённой площадью кв.м. кв. м, расположенная на _____ этаже.**

Общая приведённая площадь Квартиры для целей расчетов по настоящему договору, включает в себя общую площадь Квартиры _____ кв. м. площадь балкона/лоджии _____ кв.м..

3.1.1. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей (комнат, помещений вспомогательного использования и т.д.) Квартиры, является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

3.1.2. Общая площадь Квартиры, указанная в настоящем договоре, является проектной. Уточнение площади производится в соответствии с п. 3.5. настоящего договора.

3.2. Квартира подлежит передаче Участнику долевого строительства без выполнения чистовой отделки и разводки внутренних инженерных систем в состоянии, требующем выполнения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности, без какой-либо внутренней отделки и инженерного оборудования, в том числе без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, внутренних перегородок, отделки стен, потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования.

Внутренняя отделка объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производится силами и средствами Участника долевого строительства самостоятельно.

Квартира передается в следующем техническом состоянии:

- отделка стен – бетонные стены под окраску; стены из мелкоштучных элементов под окраску, перегородки сан. узлов – кирпичные с расшивкой швов;
- отделка пола – полусухая стяжка; полы в ванной комнате и санузле – гидроизоляция, полусухая стяжка;
- потолки в жилых комнатах, кухне, коридорах, ванной комнате и санузле – железобетонная плита перекрытия;

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с выключателями автоматическими; устанавливается прибор учета электрической энергии; предусматривается установка в квартирах квартирного щитка, подвесного патрона, одного выключателя и одной розетки при входе в квартиру;
- выполняется система уравнивания потенциалов (заземление в ванных комнатах);
- отопительные приборы устанавливаются согласно проекту (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи квартиры);
- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливаются на квартирном отводе;
- горизонтальная разводка канализации по квартире не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- разводка труб водоснабжения по квартире выполняется до точки подключения в сан.узле;
- устанавливаются дымовые пожарные извещатели согласно проекту;
- устанавливается входная дверь в соответствии с проектной документацией;
- лоджии – стены, окрашенные фасадной краской, ограждение лоджии, отделка пола – керамическая плитка;
- светопрозрачные конструкции – стеклопакеты в алюминиевом профиле/ПВХ профиле – 1 этаж, стеклопакеты в ПВХ профиле – 2,3,4 этажи;
- уборка помещения от строительного и бытового мусора.

Застройщик не выполняет подготовку квартиры к заведению кабелей для возможности подключения к системам телевидения, интернета, домофона и телефона. Данные виды работ подлежат выполнению силами соответствующих провайдеров по заявкам Участника/собственника квартиры после подписания акта о передаче объекта долевого строительства.

3.2.1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру в степени готовности (с установленным оборудованием), предусмотренной настоящим договором, а также проектной документацией.

3.3. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно.

3.4. Указанный в пункте 3.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Многоквартирного дома.

Адрес и номер объекта долевого строительства являются строительными. После приемки и ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

3.5. В случае, если общая площадь Квартиры по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, а разница составит 3 (Три) или более процентов, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств исходя из стоимости 1 кв. м. общей площади Квартиры, рассчитанной исходя из стоимости Квартиры, указанной в п. 6.1. настоящего Договора, за вычетом отклонения 3% (трёх процентов). Излишне уплаченные средства возвращаются Участнику на основании их письменного заявления в течение 40 (Сорока) рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления.

В случае если общая площадь объекта долевого строительства (Квартиры) по результатам обмеров органов технической инвентаризации окажется более той, что указана в п. 3.1. настоящего Договора, а разница составит 3 (Три) или более процентов, Участник обязуется осуществить доплату исходя из стоимости 1 кв. м., указанной в п. 6.1. настоящего Договора, за вычетом отклонения 3% (трёх процентов), в течение 40 (Сорока) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

3.6. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющее характеристики, согласованные Сторонами в п. 3.1. и поэтажном плане к настоящему Договору, а также на долю в праве общей собственности на Общее имущество.

3.7. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора, в срок не позднее 30 декабря 2027 года. Срок, указанный в настоящем пункте, может быть изменен, в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В этом случае датой исполнения настоящего Договора является дата подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанное не снимает с Застройщика обязанностей по получению в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.7.1. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнена Застройщиком досрочно. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Обеспечивает строительство Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, иной проектной документацией Застройщика, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным.

4.2. Совместно с Участником долевого строительства заключает договор счета-эскроу на условиях, указанных в разделе 6 настоящего Договора.

4.3. Выполняет все функции, необходимые для завершения строительства Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечивает правопреемственность договорных отношений Сторон и передает правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.4. Предоставляет Участнику долевого строительства право на оформление (после завершения строительства Объекта долевого строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию) в собственность Квартиры, указанной в пункте 3.1 настоящего Договора и составляет акт приема-передачи Объекта долевого строительства, только по факту полного расчета за Объект долевого строительства, в т.ч. после внесения всех оплат согласно пунктам 3.5 и 5.2 настоящего Договора, в случае их заключения в установленные договором для этих платежей сроки, а также при условии внесения всех оплат предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения. Полной оплатой за Объект долевого строительства является оплата цены Квартиры, определенной исходя из фактической общей площади квартиры (указанной в кадастровом или техническом паспорте) увеличенной на фактическую площадь лоджии (п. 3.1. Договора) (указанной в кадастровом или техническом паспорте) с учетом понижающего коэффициента и умноженной на стоимость 1 квадратного метра.

4.5. Гарантирует, что:

4.5.1. Квартира, указанная в пункте 3.1 настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

4.5.2. Права на вышеуказанную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.5.3. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

4.5.4. Проектная декларация, включает в себя информацию о Застройщике и Объекте долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: <https://наш.дом.рф>.

4.6. Уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в соответствии с п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении Участнику долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, о чем Участник долевого строительства извещается по телефону, указанному при заключении настоящего Договора. Получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в предусмотренный пунктом 5.6 настоящего Договора срок.

В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика надлежащим образом (путем предоставления письменного заявления о смене адреса), уведомление будет считаться переданным Участнику долевого строительства в день возврата заказного письма Застройщику.

В случае если Участник долевого строительства уклоняется от получения заказного письма, стороны договорились, что письмо считается полученным на 10 (Десятый) день от даты штампа почтового отделения, отправившего письмо, указанного в квитанции об отправлении письма.

4.8. Устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства – пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, на которое устанавливается гарантийный срок – три года, со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требования технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4.8.1. Существенным недостатком Объекта долевого строительства признается непригодность Объекта долевого строительства для использования по назначению.

4.8.2. Застройщик имеет право вносить в Многоквартирный дом и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершению строительства Многоквартирный дом и Объект долевого строительства будут отвечать требованиям проектной документации. Также Застройщик имеет право изменять фасадную часть дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности.

Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

4.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет-эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости 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. Расторгнуть настоящий Договор по основаниям и в порядке, предусмотренными настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Обеспечивать финансирование строительства объекта долевого строительства Многоквартирного дома, указанного в пункте 3.1 настоящего Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором.

5.2. Уплатить Застройщику в полном объеме Цену договора, указанную в п. 6.1, а также исполняет иные финансовые обязательства, указанные в п. 3.5 Договора и настоящим разделом. Уплата Цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в порядке, определенном разделом 6 настоящего Договора.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

5.3. Совместно с Застройщиком заключить договор счета-эскроу на условиях, указанных в п. 6.2. настоящего Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены договора в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по оплате услуг уполномоченного банка по открытию и ведению счета-эскроу, услуг банков по открытию аккредитивов и прочих платежей по настоящему Договору, а также расходы, связанные с комиссиями согласно тарифным ставкам Банка при перечислении денежных средств.

5.4. Нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, получаемый в результате финансирования строительства Объекта долевого строительства, в органе регистрации прав. Кадастровый паспорт, технический паспорт, технический план на бумажном носителе или на электронном носителе Участник долевого строительства заказывает самостоятельно и за свой счет.

5.5. С момента передачи Объекта долевого строительства своевременно и в полном объеме оплатить расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, капитальный ремонт и т.п.) и общего имущества, вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства обязан оплачивать все коммунальные платежи с даты подписания акта приема-передачи Квартиры.

5.5.1. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном жилом доме и Земельного участка переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства. Если Участник долевого строительства не осуществил приемку Объекта долевого строительства до истечения предусмотренного Договором срока, то он обязан компенсировать Застройщику расходы на содержание Объекта долевого строительства со дня, следующего за датой подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.6. Прибыть или направить своего полномочного представителя в указанное Застройщиком место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения инструкции по эксплуатации Объекта в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом Объект долевого строительства считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.7. В случае обнаружения дефектов Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента обнаружения. После подписания акта приема-передачи квартиры явные недостатки, которые видны и не требуют вскрытия, не будут приниматься - считается, что они возникли в процессе эксплуатации.

5.8. Согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга, в порядке, предусмотренном настоящим договором.

5.9. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) календарных дней с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных настоящим договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в Управление Росреестра по Республике Крым и Севастополю, и после проведения государственной регистрации в течение 3 (трех) календарных дней предоставить Застройщику копии документов, свидетельствующих о факте такой регистрации.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно, а также несет расходы, связанные с регистрацией.

5.10. В течение срока действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом о Долевом Участии.

5.11. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

5.12. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим Договором.

5.13. Участник долевого строительства не вправе:

5.13.1. Изменять конструктивные элементы Объекта долевого строительства, а также производить в Объекте долевого строительства строительные, отделочные и иные виды работ, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.13.2. Проводить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, которые затрагивают внешний вид и/или конструкцию фасада здания и его элементов, в том числе установку либо замену остекления, установку снаружи здания любых устройств и сооружений (кондиционеров, спутниковых антенн и прочее) в местах специально для этого не предназначенных. Любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада Многоквартирного дома производить с письменного разрешения Застройщика или необходимого согласования управляющей организации Многоквартирного дома.

5.14. Совместно с Застройщиком, обеспечить государственную регистрацию настоящего Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента его подписания.

6. Цена договора и порядок расчетов

6.1. На момент заключения настоящего Договора общая стоимость (цена) договора составляет сумму в размере () рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен.

Указанная цена является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случаев подписания обоими сторонами дополнительных соглашений, увеличивающих стоимость Договора, а также в случае, предусмотренном пунктом 3.5. настоящего Договора.

Все денежные суммы в настоящем Договоре определяются в российских рублях.

Общая стоимость Договора определена как сумма денежных средств направленных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ. В случае если по окончании строительства Жилого дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения

В цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п.3.1 Договора, в собственность. Застройщик не оказывает Участнику долевого строительства услуги по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.

6.1.1. Для целей пункта 3.5. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Квартиры/Объекта долевого участия определяется как частное от стоимости договора, указанной в пункте 6.1. Договора, и общей приведённой площади Квартиры/Объекта долевого участия, указанной в пункте 3.1. Договора, и составляет () рублей.

Окончательная цена Договора определяется после окончания строительства Объекта и определения Фактической площади Объекта в порядке и на условиях, предусмотренных п.п. 6.7, 6.8 Договора.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

6.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет-эскроу, 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 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество "Сбербанк России" (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), 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: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик.

Депонированная сумма: () рублей

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 6.2.1 настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 6 месяцев после ввода Объекта в эксплуатацию.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы - разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

Процентная ставка по счету эскроу: 0 % (ноль) процентов годовых (проценты Участнику долевого строительства не начисляются и не выплачиваются).

6.2.1. Оплата цены Договора, указанной в п. 6.1 настоящего Договора, производится Участником долевого строительства за счет собственных средств, путем внесения платежей на специальный счет-эскроу, в течение 10 календарных дней, после государственной регистрации настоящего Договора.

6.3. Датой исполнения Участником долевого строительства денежного обязательства, предусмотренного п. 6.1 настоящего Договора, признается дата зачисления уполномоченным банком денежных средств на счет-эскроу. В случае задержки государственной регистрации настоящего договора на срок, превышающий срок платежа, срок соответствующего платежа увеличивается на срок такой задержки. Оплата такого очередного (-ых) платежа (-ей) должна быть совершена не позднее 3 (трех) дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

6.4. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с оплатой Цены Договора, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

6.5. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на счет-эскроу до даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае нарушения условий настоящего пункта, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, а также суммы других убытков, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

6.6. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику документы об оплате Цены Договора не позднее рабочего дня, следующего за днем совершения соответствующего платежа.

6.7. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается следующим образом:

$$\text{ОЦД} = \text{ЦД} + ((Sф - Sп) * \text{Сквм})$$

Где:

ОЦД – размер Окончательной Цены Договора,

ЦД – Цена Договора, указанная в п. 6.1.,

Sф – Фактическая площадь Квартиры,

Sп – Общая площадь Квартиры,

Сквм – стоимость одного квадратного метра, определенная в пункте 6.1. Договора.

6.8. Только после полного внесения Участником долевого строительства денежных средств, предусмотренных настоящим договором, в т. ч. согласно п.п. 3.5, 6.1, 6.2 настоящего Договора, а также при условии внесения всех оплат, предусмотренных дополнительным соглашением к настоящему договору в случае заключения, ему выдается соответствующая справка, подтверждающая исполнение обязательств по оплате.

7. Государственная регистрация договора

7.1. Договор и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Стороны обязаны подать настоящий Договор для государственной регистрации в Управление Росреестра по Республике Крым и Севастополю.

В случае, если Стороны не подали настоящий Договор в регистрирующий орган на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, данное обстоятельство является отказом Сторон от заключения и исполнения настоящего Договора в полном объеме.

В случае нарушения Участником пункта 5.14. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру. При этом под таким нарушением стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.14 настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершения Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Государственный регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от подачи в Государственный регистрирующий орган документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;
- уклонение от представления в Государственный регистрирующий орган пакета документов в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- подача в Государственный регистрирующий орган заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;
- другие действия Участника, которые привели к незаключению настоящего Договора.

В случае приостановления государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Государственного регистрирующего органа в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик также вправе отказаться от государственной регистрации настоящего Договора и заключить с третьими лицами Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру.

7.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. Порядок приема-передачи квартиры

8.1. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, иным обязательным требованиям, а также Договору.

8.2. Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором. В результате подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объект долевого строительства считается осмотренным Участником долевого строительства и принятым им без внешних дефектов, недостатков, иных замечаний. Подписание передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства не освобождает Застройщика от исполнения гарантийных обязательств в течение гарантийного срока.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока передачи. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

8.4. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления установленного п. 4.4. настоящего Договора срока начала передачи Квартиры или за один месяц до фактической передачи Квартиры в случае, если Многоквартирный дом будет введен в эксплуатацию ранее, чем предусмотрено проектной декларацией, обязан вручить лично Участнику долевого строительства под расписку или направить в адрес Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о своей готовности передать Квартиру по акту приема - передачи.

8.5. Адресом Участника долевого строительства считается почтовый адрес, указанный Участником долевого строительства в настоящем договоре. В случае, если Участник долевого строительства сменит почтовый адрес, не уведомив об этом Застройщика, сообщение, касающееся исполнения настоящего Договора, в том числе сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и необходимости приемки Квартиры, будет считаться переданным Участнику в день возврата заказного письма Застройщику.

8.6. Участник долевого строительства обязуется в срок, указанный в договоре, принять Квартиру по акту приема-передачи, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания акта.

В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта осмотра с указанием недостатков, подлежащих устранению. После устранения Застройщиком недостатков акт приема-передачи Квартиры должен быть подписан Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Застройщиком об устранении недостатков, в ином случае Участник долевого строительства считается уклонившимся от подписания акта приема-передачи.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания передачи, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема - передачи Квартиры, направив его Участнику долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта приема-передачи Квартиры.

8.8. Обязательства Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по внесению полной оплаты по договору, в том числе согласно с пунктами 3.5., 5.4., 6.1., 6.2. настоящего Договора, а также, оплат установленных пеней и штрафов при их наличии. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до внесения всех оплат, предусмотренных договором об участии в долевом строительстве.

8.9. Площадь лестничных клеток, коридоров, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ Участнику долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

8.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в сроки, указанные в пункте 5.6. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере начисленных за квартиру сумм квартплаты (коммунальные услуги, обслуживание и ремонт). Период исчисляется с 6 (Шестого) дня получения уведомления о готовности объекта или с 6 (Шестого дня) поступления конверта в почтовое отделение Участника долевого строительства до дня фактического принятия Участником долевого строительства квартиры по акту приема-передачи.

8.11. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени). Под уклонением понимаются неявка на осмотр и/или приемку Квартиры и как следствие не подписание акта приема-передачи в установленный настоящим договором срок, отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры под предлогом необоснованных претензий к качеству Квартиры и/или под предлогом недостатков, не делающих Квартиру непригодной для проживания, отказ от подписания акта приема-передачи под предлогом внесения Застройщиком изменений в проектную документацию на стадии строительства.

В силу действующего законодательства при приемке Объекта долевого строительства Застройщик не обязан:

- организовывать проезд Участника долевого строительства до Многоквартирного дома, в котором находится Квартира;
- согласовывать с Участником долевого строительства время осмотра, приемки, подписания акта приема-передачи Квартиры за рамками рабочего режима Застройщика;
- согласовывать с Участником долевого строительства индивидуальное время просмотра в рамках рабочего режима Застройщика (в том числе без очереди);
- высылать или вручать Участнику долевого строительства дополнительные уведомления о готовности Объекта долевого строительства, кроме уведомления, предусмотренного законодательством РФ, направляемого Участнику долевого строительства после ввода дома в эксплуатацию.

8.12. Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При этом претензии по явным недостаткам, не препятствующим проживанию в Квартире, принимаются только на стадии приемки Квартиры и в установленные для приемки сроки. Под явными недостатками понимаются недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки. Претензию следует направлять заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. К претензии необходимо приложить документы, подтверждающие требования (копии договора участия в долевом строительстве, документа, подтверждающего уплату цены договора, и пр.).

Срок рассмотрения претензии 10 (Десять) календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на 6 (Шестой) день с момента ее отправки по почте.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены при приемке Квартиры.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства. В соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ стороны установили, что при наличии указанных выше недостатков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок.

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9. Гарантии качества

9.1. Качество объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов и технических регламентов, перечень которых утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815. Застройщик не обеспечивает соответствие Объекта долевого строительства каким-либо иным нормативным документам. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за

исключением положений п. 9.2 Договора, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

9.2. Стороны пришли к соглашению считать недостатком только такие отклонения от положений условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, которые приводят к ухудшению качества Квартиры или делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, в контексте положений Постановления Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», иные отклонения Стороны не будут считать строительными недостатками.

9.3. При этом в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ стороны установили, что при наличии недостатков в объекте долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только их безвозмездного устранения в разумный срок. Данное условие является существенным для Сторон.

В случае выявления Участником дефектов в Квартире, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов. При этом Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника долевого строительства, в интересах Участника долевого строительства, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника долевого строительства, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения обращения от Участника долевого строительства формирует комиссию с включением в ее состав Участника долевого строительства (его представителя с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя подрядчика для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Квартиры.

На основании Акта осмотра Квартиры Застройщик письменно сообщает Участнику долевого строительства о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения.

Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в тридцатидневный срок с момента установления наличия недостатка.

Претензии по скрытым недостаткам принимаются в течение гарантийного срока, установленного на Объект долевого строительства.

В случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации, предусмотрено:

- безвозмездное устранение застройщиком недостатков (дефектов), выявленных собственником объекта в период гарантийного срока эксплуатации, в случае подтверждения и принятия их застройщиком;
- участие застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества.

Участие Застройщика и собственника объекта в проведении строительно-технической экспертизы, регламентировано в следующем порядке:

- ✓ собственник объекта своевременно, не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до предполагаемой даты, извещает Застройщика о дате проведения осмотра, строительно-технической экспертизы, составлении заключения специалиста относительно качества выполненных на объекте работ, а также любых иных исследований, проводимых собственником объекта, касающихся его качества (далее по тексту исследований);
- ✓ Застройщик участвует в проведении исследований в качестве наблюдателя и следит за правомерным применением методики выполнения измерения с использованием поверенных средств измерения.

Для выявления и оценки выявленных отклонений необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям Профessiонального стандарта «Специалист в области экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», утвержденного приказом Министерства труда России №698н от 11.10.2021г., соответствующей должности (профессии, специальности), либо специалист должен быть внесен в национальный реестр специалистов в области строительства и проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) указанным выше требованиям, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

9.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Многоквартирном доме. Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме (за исключением технологического и инженерного оборудования), составляет 5 лет (3 года для технологического и инженерного оборудования) и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче любого объекта долевого строительства в Многоквартирном доме. Гарантийный срок на объекты благоустройства, элементы отделки МОП, комплектующие изделия, детали, узлы и агрегаты Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: двери, дверные ручки, оконные ручки, в т.ч. фурнитура, радиаторы отопления, полотенцесушители (если устройство

полотенцесушителей предусмотрено проектной документацией), электропроводку, электрические/водные счетчики, трубы, шланги и иные соединительные элементы и т.п.) не устанавливается.

9.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства или иными лицами правил эксплуатации Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

9.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, технологического, инженерного и иного оборудования и имущества, переданного в составе Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если:

- они являются явными или произошли вследствие нормального (естественного) износа Многоквартирного жилого дома (отношении общего имущества), Квартиры и снижения эксплуатационных характеристик, связанных с истечением срока использования, или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- они возникли вследствие нарушения требований, предусмотренных переданной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации и (или) установленных правил эксплуатации, содержания, пользования жилыми помещениями и общим имуществом Многоквартирного жилого дома, требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации и техническому содержанию Многоквартирного жилого дома, квартиры или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- они являются следствием ненадлежащего ремонта (в т.ч. переустройства, перепланировки помещения без согласования и (или) в результате которого затронуты и повреждены несущие конструкции (в т.ч. при установке кондиционеров, антенн и т.д.), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

- возникли аварийные ситуации, связанные с нарушением работы отопления, канализации, водопровода, газопровода, вентиляции, которые спровоцированы Участником долевого строительства, либо действиями третьих лиц;

- имеются недостатки в оборудовании и материалах, приобретенных, установленных и используемых Участником долевого строительства самостоятельно;

- они связаны с неквалифицированным обращением с оборудованием, ненадлежащим осуществлением сервисных и ремонтных работ;

- они являются следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщик освобождается от гарантийных обязательств в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

Наличие у Застройщика гарантийных обязательств не освобождает Участника долевого участия от бремени содержания принадлежащего ему имущества.

Застройщик не отвечает за несоответствие Объекта долевого строительства каким-либо нормативным документам, не указанным в п. 9.1 Договора.

9.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, но не более 45 дней, а если Застройщиком такие недостатки не устранены, Участник долевого строительства вправе заявить иные требования в соответствии с законодательством.

9.8. Стороны признают условия, изложенные в разделе 9 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание п.п. 9.1 – 9.7. понятно, последствия известны.

10. Ответственность сторон.

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

10.2. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 4.4 настоящего Договора, и не подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего иной срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты и/или размеров очередных платежей, предусмотренных пунктами 3.5., 5.4., 6.1., 6.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

- 10.4. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.п. 5.10, 11.1, 11.2, 11.3, 11.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены настоящего договора и возмещает причиненные убытки в полном размере сверх штрафа.
- 10.5. В целях соблюдения норм Закона о Долевом Участии Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 10.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 5.9 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штрафную неустойку в размере 200 000,00 (Двести тысяч) рублей, а также возмещает понесенные Застройщиком убытки, вызванные несвоевременным оформлением Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: расходы на уплату земельного налога (если применимо), расходы на содержание объекта долевого строительства в полном объеме сверх суммы штрафной неустойки.
- 10.7. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.
- 10.8. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка Участником внесения платежа в течение более чем два месяца предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.
- 10.9. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период (в соответствии с Графиком), систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (в том числе платежа по п. 3.5. настоящего Договора), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
- 10.10. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства требования о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.
- При неисполнении Участником долевого строительства направленного ему требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства требования о необходимости погашения им задолженности по уплате стоимости Договора и о последствиях не исполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.
- В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по рассмотренным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет стоимости Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.
- Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет стоимости настоящего Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.
- В случае, если объект приобретался Участником долевого строительства с привлечением заемных денежных средств банка, при расторжении настоящего договора Участник долевого строительства обязан в течение 3 (Трех) банковских дней с момента расторжения настоящего Договора вернуть всю полученную от кредитора по настоящему договору сумму в полном объеме, погасить задолженность по ипотеке и с представителем Банка снять обременение с земельного участка.
- 10.11. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, договор считается расторгнутым с шестого календарного дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 10.12. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, в соответствии со ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.
- 10.13. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.
- 10.14. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета- эскроу номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.
- 10.15. Настоящим пунктом договора стороны договорились и пришли к соглашению о том, что в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует

предусмотренными Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, на основании п. 1 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ

10.16. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5 (Пять) % от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

10.17. Застройщик вправе на основании заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий договор, при этом Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан выплатить штрафную неустойку в размере 5 (Пять) % от суммы настоящего Договора и возместить в полном объеме причиненные Застройщику убытки сверх неустойки.

10.18. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на Квартиру, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Квартиры не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

11. Уступка прав требования

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и договором. Уступка прав или уступка прав и перевод долга до полной уплаты Цены Договора производятся Участником долевого строительства по предварительному письменному согласованию с Застройщиком и уполномоченным банком, с одновременной уступкой прав и обязательств по договору счета-эскроу.

11.2. Для уступки прав по настоящему Договору после полной уплаты Цены Договора согласие Застройщика не требуется. Участник долевого строительства (цедент, цессионарий) обязуется в течение 1 рабочего дня с момента заключения соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке. При этом уступка прав по настоящему Договору не допускается после составления Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке) передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. В случае если цена по настоящему договору не оплачена, для уступки Участником долевого строительства прав требований требуется согласие Застройщика. В случае, если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

11.4. Ответственность и наступление неблагоприятных последствий (в том числе материальных) за невыполнение вышеуказанных пунктов раздела 8 настоящего Договора, полностью возлагается на Участника долевого строительства (цедента, цессионария).

11.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запретительные акты государственных органов.

12.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

12.4. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Стороны права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

13. Срок действия договора

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

13.2. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

13.3. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта долевого строительства, местоположением Объекта долевого строительства с учётом

окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта долевого строительства, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

13.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

14. Заключительные положения

14.1. Настоящий Договор и Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства являются основаниями для оформления Участником долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также приобретения Участником долевого строительства доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

14.2. Услуги по оформлению права собственности на Объект долевого строительства по Договору не относятся к предмету Договора и Застройщиком Участнику долевого строительства не оказываются.

14.3. В случае уступки права требования по настоящему Договору новому Участнику долевого строительства (Депоненту) необходимо обратиться в уполномоченный Банк с зарегистрированным договором уступки по Договору участия в долевом строительстве и подписать пакет документов, на основании которого происходит смена Депонента (Участника долевого строительства) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки. Данное требование не распространяется в случае заключения договора уступки права требования после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома.

14.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

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

14.6. В случае расторжения настоящего Договора Застройщиком в одностороннем порядке Застройщик направляет уведомление о расторжении Договора Участнику долевого строительства заказной корреспонденцией.

14.7. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

14.8. Стороны определили, что претензионный порядок рассмотрения спора является обязательным. Срок рассмотрения претензии 10 календарных дней с момента ее получения, претензия считается полученной на шестой день с момента ее отправки по почте. При невозможности урегулирования споров путем переговоров, претензии передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

14.9. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также опросы и анкетирование Участника долевого

строительства. Участник в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику.

14.10. Любое уведомление (извещение, сообщение, требование) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении и описью вложения в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 15 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления и/или вручения. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения почтового отправления, уведомление (извещение, сообщение) считается осуществленным надлежащим образом и порождает правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

14.11. Обо всех изменениях в регистрационных данных, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления по старым реквизитам, считаются надлежащим исполнением.

14.12. Стороны пришли к соглашению о том, что, если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не влекущие изменение условий настоящего Договора, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте наш.дом.рф без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

14.13. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества подъездов Многоквартирного жилого дома, изменения конфигурации и/или расположения Многоквартирного жилого дома, изменения в отношении количества этажей Многоквартирного жилого дома, изменения в отношении общей площади жилых помещений в Многоквартирном жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Многоквартирном жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Многоквартирного жилого дома, изменения решений отделки МОП, количества входов, высоты помещений, а также изменения элементов благоустройства прилегающей территории. Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

14.14. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

14.15. Участник долевого строительства согласен на передачу объектов (за исключением встроенно-пристроенных), не относящихся к составу общего имущества собственников Многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры (при наличии), магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником долевого строительства, в муниципальную или государственную собственность, либо в собственность организации, выдавшей соответствующие технические условия. Участник уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости Многоквартирного дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

14.16. В случае составления настоящего Договора на бумажном носителе он составляется в 2 (двух) оригинальных экземплярах, подписывается Сторонами (уполномоченными представителями Сторон) собственноручно и направляется в орган регистрации прав. В случае электронной регистрации Договор составляется в виде одного электронного документа, подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

14.17. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно: Приложение № 1 «План (схема) расположения Квартиры на поэтажном плане Многоквартирного дома»

15. Адреса, реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «Белый Город»

Адрес местонахождения: 454074, Челябинск г, пер. Лермонтова, д.11,

ИНН 7452023486, КПП 745201001, ОГРН 1027403771988

Банковские реквизиты: р/с 40702810272000052145, корр. счет 30101810700000000602, БИК 047501602 ПАО СБЕРБАНК

Электронная почта: belyu.gorod@list.ru

Директор _____ Д.П. Задорин

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: Гражданин Российской Федерации _____,

_____ года рождения, СНИЛС _____, паспорт _____ № _____ выдан _____

_____ года, адрес регистрации город Челябинск, _____,

Тел. _____ email _____@list.ru

_____ Подпись и расшифровка (полностью собственноручно участником долевого строительства)

План (схема) расположения Квартиры №____
на поэтажном плане Многоквартирного дома

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный Застройщик «Белый Город»

Директор _____ Д.П. Задорин

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____ / _____