

Договор №
участия в долевом строительстве

г. Волгоград

«__» _____ 2020 года

ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент", именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице представителя по доверенности _____, действующей на основании доверенности _____ г., зарегистрированной в реестре за № _____, с одной стороны, и _____, именуем в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, с другой стороны, руководствуясь действующим на день заключения договора законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее настоящий Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если иное прямо не указано в настоящем Договоре, стороны руководствуются следующими терминами и определениями:
 Жилой дом - «Два 23-этажных жилых дома в составе комплексной застройки по ул. им. Малиновского, з/у 12Б в г. Волгограде. 1 этап. Жилой дом №1», расположенный по адресу: г. Волгоград, ул. им. Малиновского, з/у 12Б, кадастровый номер земельного участка 34:34:060016:5990 (далее – Земельный участок). Разрешение на строительство №34-Ru34301000-6129-2020 от «11» июня 2020 г., выданное Администрацией г. Волгограда.
 Основные характеристики Жилого дома: вид - объект непроизводственного назначения (здание жилищного фонда), назначение- жилой дом, количество этажей, шт.- 25 (включая подземный этажи и чердак), общая площадь Жилого дома -22 878 м2, материал наружных стен и каркаса Жилого дома- монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов, материал перекрытий в Жилом доме- монолитные железобетонные, класс энергоэффективности Жилого дома – В, класс сейсмостойкости Жилого дома-6 баллов.
 Нежилое помещение – структурно обособленное помещение в Жилом доме вспомогательного назначения, не являющееся общим имуществом Жилого дома, предназначенное для личного использования (для складирования негорючего имущества, не для производства товаров, выполнения работ, оказания услуг) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Характеристика Нежилого помещения указана в п.2.3. настоящего Договора, а также в Приложениях №1,2 к настоящему Договору, являющихся его неотъемлемой частью.
 Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.
 Проект – проектная документация в отношении Жилого дома, прошедшая экспертизу и согласование в установленном действующим законодательством порядке.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. ЗАСТРОЙЩИК за счет привлечения средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет строительство Жилого дома по Проекту с вводом Жилого дома в эксплуатацию не позднее 1 Квартала 2022 года.
 2.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома, передать объект долевого строительства (Нежилое помещение), указанное в п. 2.3 настоящего Договора УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить обусловленную Договором цену (п.3.1 настоящего Договора) и принять Нежилое помещение в порядке, указанном в настоящем Договоре, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
 2.3. Нежилое помещение имеет следующие характеристики:

Адрес	г. Волгоград, ул. им. Малиновского, з/у 12Б (строительный адрес; подлежит изменению на основании справки о присвоении адреса)
Условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	
Этаж	
Общая площадь Нежилого помещения, кв.м	

Экспликация (планировка) Нежилого помещения и Уровень отделочных работ обозначены в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.4. ЗАСТРОЙЩИК обязуется передать по акту приема-передачи для последующего оформления в собственность УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Нежилое помещение, указанное в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (стоимость Нежилого помещения с характеристиками, указанными в п.2.3. настоящего Договора, Приложении № 1 к настоящему Договору) составляет сумму в размере _____ (_____) рублей.
 3.2. В стоимость Нежилого помещения, определенную Сторонами в п. 3.1 настоящего Договора, входят затраты на строительство Жилого дома, эксплуатационные расходы (расходы, связанные с сохранностью и обеспечением нормальной жизнедеятельности всех систем и коммуникаций Жилого дома, в том числе, охрана Жилого дома, содержание территории, обеспечение теплом и другие аналогичные расходы) до момента передачи Нежилого помещения УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по акту приема-передачи, а также денежные средства на оплату вознаграждения ЗАСТРОЙЩИКА. Вознаграждение ЗАСТРОЙЩИКА (экономия) определяется как разница между суммой денежных средств, перечисленных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в рамках настоящего Договора и фактической стоимостью затрат на строительство. Сумма вознаграждения определяется по окончании строительства, возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит и остается в распоряжении ЗАСТРОЙЩИКА.
 3.3. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» - с использованием счетов эскроу.
 3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный 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, 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), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты:

ТИПОВАЯ ФОРМА

Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент:

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»

Депонируемая сумма:

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.3.5 настоящего Договора.

3.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет в следующем порядке:

- за счет собственных средств УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА оплачивает сумму в размере _____ в течение 10 (рабочих) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить строительство Жилого дома.

4.1.2. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Нежилое помещение по акту приема-передачи в течение 120 рабочих дней со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию (п.2.1 настоящего Договора). ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно исполнить свое обязательство по передаче Нежилого помещения, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, получивший сообщение ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства и о готовности Нежилого помещения к передаче, обязан приступить к принятию Нежилого помещения в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Нежилого помещения в указанный срок или при его отказе от принятия Нежилого помещения без уважительных причин ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт приема-передачи. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается принявшим Нежилое помещение, указанное в п. 2.3. настоящего Договора, о чем делается соответствующая отметка в акте приема-передачи. При этом к акту приема-передачи прилагаются документы, подтверждающие отpravку уведомления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1.4. Предоставить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА документы, необходимые для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Нежилое помещение, а именно: акт приема – передачи Нежилого помещения в двух экземплярах и справку о полной оплате Нежилого помещения. Обязанность получить техническую документацию, необходимую для регистрации права собственности на Нежилое помещение, и оплатить услуги по её изготовлению, лежит на ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При передаче Нежилого помещения ЗАСТРОЙЩИК передает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцию по эксплуатации Нежилого помещения, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.1.5. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Нежилого помещения в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. После ввода Жилого дома в эксплуатацию принять от ЗАСТРОЙЩИКА Нежилое помещение по акту приема-передачи, приступив к принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Жилого дома и о готовности Нежилого помещения к передаче.

4.2.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента приема Нежилого помещения по акту приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Нежилого помещения и общего имущества (эксплуатационные и коммунальные платежи), согласно выставляемым счетам.

4.2.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, после оплаты стоимости Нежилого помещения в полном объеме (п.3.1 настоящего Договора), вправе в установленном порядке уступать свои права по Договору третьим лицам без согласия ЗАСТРОЙЩИКА, но с обязательным письменным уведомлением ЗАСТРОЙЩИКА (согласно ст. 382-390 ГК РФ) одним из предусмотренных п.6.1. настоящего Договора способов, не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору с приложением заверенной копии зарегистрированного Договора уступки прав (требований) по настоящему Договору, а также с указанием контактных данных лица (адрес регистрации, места жительства, телефон и пр.), которому были переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору. При нарушении установленного порядка уведомления все риски и ответственность за вызванные этим неблагоприятные последствия несут УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и третье лицо, которому будут переданы права и обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору.

4.2.5. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора Сторонами совершить все необходимые действия для передачи совместно с ЗАСТРОЙЩИКОМ настоящего Договора на государственную регистрацию.

4.3. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от совершения всех необходимых действий для передачи настоящего Договора на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора ЗАСТРОЙЩИК вправе отказаться от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. Об отказе от заключения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Гарантийный срок на Нежилое помещение составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию,

5.2. Гарантийный срок на материалы, оборудование, комплектующие изделия (электроавтоматы, счетчики, двери и пр.) в составе Нежилого помещения, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем – соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем, но не более 2 (двух) лет с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

5.3. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Нежилого помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Нежилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Нежилого помещения долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Нежилого помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцией по эксплуатации Нежилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Нежилого помещения, входящих

ТИПОВАЯ ФОРМА

в его состав элементов отделки, конструктивных элементов, изделий. Не является гарантийным случаем появление усадочных трещины в течении пяти лет с даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.4. В случае производства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение гарантийного срока в Нежилом помещении переустройства, перепланировки, реконструкции и иных работ, в том числе затрагивающих несущие конструкции и инженерные коммуникации здания, без получения в предусмотренном действующим законодательством РФ и нормативными актами Волгоградской области порядке соответствующего разрешения на производство указанных работ, действие гарантийных обязательств, указанных в настоящем разделе 5, прекращается.

5.5. Запрещается складирование и хранение в Нежилом помещении горючих материалов, мусора, отходов древесных, строительных и отходов других горючих материалов, горючих (в том числе легковоспламеняющихся и взрывоопасных) веществ; скоропортящиеся продукты и продукты питания выделяющие в процессе разложения опасные вещества.

6. УВЕДОМЛЕНИЯ И ИЗВЕЩЕНИЯ СТОРОН

6.1. В связи с исполнением (неисполнением) Сторонами настоящего Договора устанавливается следующий порядок направления извещений, предусмотренных настоящим Договором:

- путем передачи надлежаще уполномоченному представителю другой Стороны Договора извещения лично. Уполномоченный представитель обязан расписаться в получении извещения, указав дату получения, свои Ф.И.О.;

- либо путем направления другой Стороне извещения по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре (иному адресу, сообщенному предварительно письменно и в установленном настоящим Договором порядке). Почтовое отправление считается полученным с даты, указанной уполномоченным представителем адресата в почтовом уведомлении о вручении корреспонденции. В случае отказа Стороны от получения извещения или уклонения от его получения, датой получения извещения будет считаться дата по истечении пятнадцати рабочих дней с даты отправки одной Стороны в адрес другой стороны извещения заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

6.2. Извещение, направленное одной Стороной настоящего Договора в адрес другой Стороны одним из установленных п. 6.1 настоящего Договора способов, считается доставленным надлежащим образом и Стороны не вправе ссылаться на его неполучение.

6.3. Об изменении адресов и/или реквизитов Стороны направляют уведомления по почте по адресу, указанному в настоящем Договоре, или иному предварительно письменно сообщенному адресу заказным письмом с уведомлением. Уведомление об изменении адресов и/или реквизитов Сторон указанным в настоящем пункте способом является надлежащим. В случае соблюдения указанного способа извещения уведомившая Сторона не несет ответственности за неполучение другой Стороной информации об изменении адреса и/или реквизитов уведомляющей об этом Стороны.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРНЫХ ВОПРОСОВ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, установленного п.3.5 настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке с соблюдением требований законодательства отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока оплаты, установленного п.3.5 настоящего Договора, в том числе нарушения сроков оплаты при уплате цены Договора в рассрочку, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения Договора. Пеня уплачивается УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в настоящем Договоре или иной счет, указанный ЗАСТРОЙЩИКОМ в требовании об уплате пени.

7.4. Все спорные вопросы между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вызванные нарушением обязательств, решаются путём переговоров.

7.5. Вопросы, нерешённые путём переговоров, рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством РФ. Претензионный порядок рассмотрения спора обязателен. Срок рассмотрения претензии – 10 (десять) рабочих дней с даты её получения Стороной.

7.6. Передача прав на взыскание пеней, неустоек, иных штрафных санкций за нарушение ЗАСТРОЙЩИКОМ условий настоящего Договора, отдельно от передачи прав по основному обязательству (право требования объекта долевого строительства) – не допускается.

7.7. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», ЗАСТРОЙЩИК вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.8. При расторжении настоящего Договора по инициативе ЗАСТРОЙЩИКА (нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА сроков оплаты по Договору) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все расходы, понесенные ЗАСТРОЙЩИКОМ в связи с заключением и расторжением Договора, в т.ч. оплаченную ЗАСТРОЙЩИКОМ государственную пошлину, а также возместить в полном объеме причиненные убытки.

7.9. Возврат денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при расторжении настоящего Договора производит Эскроу – агент, в порядке и на условиях, определенных индивидуальными и общими условиями договора счета эскроу.

7.10. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА цены настоящего Договора до регистрации настоящего Договора и/или не на счет эскроу, все расходы ЗАСТРОЙЩИКА, вызванные такими действиями УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подлежат оплате последним в безусловном досудебном порядке либо взыскиваются с УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на основании судебного приказа.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В соответствии со статьей 401 Гражданского Кодекса РФ Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.2. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией ЗАСТРОЙЩИКА, опубликованной на сайте <https://наш.дом.рф> - сайт единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (Постановление Правительства РФ от 25.09.2018 № 1133

ТИПОВАЯ ФОРМА

«Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») информацией о ЗАСТРОЙЩИКЕ и Проекте. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает факт предоставления ЗАСТРОЙЩИКОМ полной информации о потребительских свойствах и характеристиках Нежилого помещения и иной информации, относительно строящегося Жилого дома, которая обеспечивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возможность свободного и правильного выбора Нежилого помещения в строящемся Жилом доме. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен с тем, что земельный участок с кадастровым номером 34:34:060016:5990 после ввода в эксплуатацию Жилого комплекса. является общей собственностью участников долевого строительства Жилого комплекса 1 и 2 этапов строительства.

8.3. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ без уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносить изменения и дополнения в Проект, что может повлечь за собой изменение проектного решения Жилого дома/ Нежилого помещения, без существенного изменения характеристик, в том числе допустимое изменение общей площади Нежилого помещения, а также замена строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству при условии, что Нежилое помещения будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.4. Подписанием настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на межевание земельного участка с кадастровым номером 34:34:060016:5990, постановку на кадастровый учет данного земельного участка, формирование частей земельного участка, на передачу земельного участка в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком ЗАСТРОЙЩИКУ на строительство (создание) многоквартирного дома, заключение договора аренды земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

8.5. Свидетельством исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательств, связанных со строительством и вводом Жилого дома в эксплуатацию, качества выполненных работ, соответствия Проекту и СНИП, является издание распорядительного акта органа исполнительной власти о вводе Жилого дома в эксплуатацию.

8.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА проинформирован о том, что право ЗАСТРОЙЩИКА на земельный участок с кадастровым номером 34:34:060016:5990, передано в залог ПАО Сбербанк.

8.7. У УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при возникновении права собственности на Нежилое помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение. Государственная регистрация возникновения права собственности на Нежилое помещения одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8.8. При подписании настоящего Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являясь субъектом персональных данных, подтверждает согласие на предоставление своих персональных данных, а также согласие на обработку своих персональных данных, предоставленных в соответствии с условиями настоящего пункта ЗАСТРОЙЩИКУ - ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент», ИНН 6685169140, 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51, пом.274 (далее до конца настоящего пункта 8.8 - Оператор), и третьим лицам с целью заключения и выполнения условий настоящего Договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных: фамилия, имя, отчество; сведения о дате рождения; сведения о семейном положении; сведения о паспортных данных; сведения о месте регистрации, проживания; контактная информация (номер телефона); лицевой счет; адрес электронной почты.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание используемых оператором способов обработки персональных данных: обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться путем смешанной обработки персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение использования), передача (действия, направленные на передачу персональных данных доверенным лицам в объеме необходимом для надлежащего исполнения заключенного Договора), блокирование (временное прекращение сбора, систематизации, накопления, использования, распространения персональных данных), уничтожение (действия, в результате которых уничтожаются материальные носители персональных данных).

Субъект персональных данных уведомлен, что на обработку своих персональных данных в иных целях, не перечисленных в настоящем пункте 8.8, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам, Оператор обязуется получить от него дополнительное письменное согласие (заявление).

Срок, в течение которого действует согласие субъекта персональных данных, а также способ его отзыва, если иное не установлено федеральным законом: срок действия настоящего согласия - в течение срока исполнения и хранения Договора, но не менее 5 лет; на основании письменного обращения субъекта персональных данных с требованием о прекращении обработки персональных данных Оператор прекратит обработку персональных данных в течение 3 (трех) рабочих дней, о чем будет направлено письменное уведомление субъекту персональных данных в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Согласие может быть отозвано субъектом персональных данных путем направления письменного уведомления оператору.

Подпись субъекта персональных данных

(Ф.И.О. полностью, подпись)

8.9. Стороны пришли к соглашению, что при наличии не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе в соответствии с п. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. При этом в целях надлежащего исполнения условий настоящего Договора Сторонами в качестве разумного срока исполнения обязательств по устранению выявленных недостатков определен срок - 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ письменного обращения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.10. При наличии недостатков следующего характера: замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена вида и типа входной двери, замена элементов черновой отделки, проведение работ по ограждающим конструкциям (стенам) и иные технически сложные работы, либо работы, требующие дополнительных проектных решений или экспертных заключений, устанавливается разумный срок устранения - 2 (два) месяца. Указанные сроки могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке при наличии мотивированных причин, в этом случае УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА будет дополнительно направлено уведомление.

8.11. Устранение любых недостатков, за исключением недостатков, препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению, предъядвляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и безусловно устраняется ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийных обязательств.

8.12. Стороны установили, что отсутствие на момент приемки объекта долевого строительства мнения третьих лиц об объекте долевого строительства, наличие незначительных недостатков объекта долевого строительства: мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах, подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины, возникающие по определенным причинам на

ТИПОВАЯ ФОРМА

поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий при нормальной эксплуатации здания, а также иных, не препятствующих использованию объекта долевого строительства по назначению недостатков, не может служить основанием для правомерного отказа УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

8.13. Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки объекта долевого строительства по вышеуказанным причинам фиксируется ЗАСТРОЙЩИКОМ путем проставления соответствующей отметки в акте приема-передачи. При этом ЗАСТРОЙЩИК без дополнительного согласования с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе привлечь независимого эксперта для составления акта технического осмотра объекта долевого строительства. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе присутствовать при проведении технического осмотра и ознакомиться с его результатами.

8.14. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает, что Нежилое помещение приобретается им для нужд, не связанных с использованием в предпринимательской деятельности.

8.15. Все изменения и дополнения к настоящему Договору имеют юридическую силу при условии их подписания полномочными представителями Сторон, а также их государственной регистрации.

8.16. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

8.17. Настоящий Договор составлен в трех, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах - по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

8.18. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение №1. «Экспликация (планировка) Нежилого помещения. Основные характеристики Жилого дома и Уровень отделочных работ в Нежилом помещении»

ЗАСТРОЙЩИК

Наименование	ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент"
Юридический адрес	620026, Свердловская обл, Екатеринбург г, Р. Люксембург, дом 51, помещение 274 +7 (343) 310-33-00
Генеральный директор управляющей организации ООО Специализированный застройщик "Компания Синара-Девелопмент" - ООО «Специализированный застройщик " Синара-Девелопмент" ИНН / КПП	Пумпянский Александр Александрович 6685169140/668501001

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Ф.И.О.
Дата рождения
Паспорт гражданина РФ
Адрес регистрации
СНИЛС
Тел./эл. почта

_____ /

ХАРАКТЕРИСТИКА НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристика внутренней отделки нежилого помещения вспомогательного использования

Виды отделочных работ:

Стены – без отделки.

Потолки – монолитный железобетон (без отделки).

Пол – железобетонная плита (без отделки).

Дверь противопожарная стандартная (без взломостойкости).

Выполнена установка освещения (электрическая проводка с монтажом выключателя).

Противопожарная система – установлен противопожарный датчик.

Отопление, водоснабжение, водоотведение, вентиляция - не предусмотрено.

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА проинформирован и согласен с тем, что проектные решения в случае необходимости могут быть изменены ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке в ходе строительства Жилого дома (в рамках действующих СНиП и иных нормативных документов в сфере строительства).

ТИПОВАЯ ФОРМА

ЭКСПЛИКАЦИЯ (ПЛАНИРОВКА) НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
____ этаж, строительный номер ____

ЗАСТРОЙЩИК _____ /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА _____ /