

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛОГО ДОМА

№ _____

город Балашиха Московская область

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС» (далее – Общество), зарегистрированное Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Балашихе Московской области 16.04.2018 г., внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1185053005830 г., ИНН 5001119047, местонахождение: 143916, Московская область, г. Балашиха, мкрн. Никольско-Архангельский, ул.9-линия, д.62, помещение 11, в лице Генерального директора Федорова Сергея Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **Гражданин (ка) Российской Федерации** _____, дата рождения: _____ г., место рождения: _____, пол _____, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован _ по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**), о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

«Земельный участок» - земельный участок площадью 9 920 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 50:14:0040509:186, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский р-н, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина принадлежащий Застройщику, на основании Договора аренды № 48, заключенного с Администрацией городского поселения Монино, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации 30 августа 2017 года, номер регистрации: 50:14:0040509:186-50/014/2017-7, также заключенного Договора передачи прав и обязанностей по Договору аренды № 48 от 24 мая 2018г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации 30 мая 2018г., номер регистрации: 50:14:0040509-186-50/001/2018-10.

«Застройщик» - Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС», осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Законом № 214 ФЗ) для создания Многоквартирного дома **на основании:**

- Договора аренды № 48 земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:186, образованного из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, предоставленного для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства от 16 августа 2017 г., расположенного по адресу: Московская область, Щелковский р-н, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина, общей площадью 9 920 кв.м., заключенного с Администрацией городского поселения Монино, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации 30 августа 2017 года, номер регистрации: 50:14:0040509:186-50/014/2017-7;

- Договора передачи прав и обязанностей по Договору аренды № 48 от 24 мая 2018г., зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, дата регистрации 30 мая 2018г., номер регистрации: 50:14:0040509-186-50/001/2018-10;

- Разрешения на строительство № RU50-14-12924-2019 от 30.01.2019г. выданного Министерством жилищной политики Московской области;

- Проектной декларации по объекту капитального строительства, опубликованной в сети Интернет на информационном портале ЕИСЖС: <https://наш.дом.рф>.

Участнику понятно содержание данных документов.

«Участник долевого строительства» – физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, с целью приобретения в собственность Объекта долевого строительства после завершения строительства в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

«Многоквартирный дом» – жилой дом корпус 3, строительный адрес: Московская область, Щелковский муниципальный район, городское поселение Монино, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина, площадь застройки 1607,70 кв.м., площадь жилого здания 9720,10 кв.м., строительный объем 40611,73 куб.м, в том числе: надземной части 36988,38 куб.м, подземной части 3623,35 куб.м, количество этажей 8, общая площадь квартир 5977,45 кв.м., количество квартир 131 шт., в том числе: однокомнатных 87 шт., двухкомнатных 38 шт., трехкомнатных 6 шт., общая площадь нежилых помещений общественного назначения 686,26 кв.м., имеющий следующие основные характеристики:

Конструктивная схема здания – каркасно-стеновая, из монолитного железобетона. Прочность, устойчивость и пространственная неизменяемость здания обеспечивается совместной работой фундаментных плит, стен, колонн, пилонов, горизонтальных дисков междуэтажных перекрытий и покрытий.

Несущие конструкции:

– монолитные, железобетонные из бетона класса В25, в подземной части марки W6, F150, в надземной части марки W4, F75, арматуры классов А500С и А240;

– наружные (ниже уровня 0.000) и внутренние стены толщиной 200 мм, наружные стены подвала – с утеплением экструдированным пенополистиролом «Пеноплекс Фундамент» толщиной 100 мм и облицовка декоративными блоками из СКЦ;

– монолитные железобетонные плиты перекрытий и покрытий толщиной 180 мм и 200 мм (плиты покрытий машинных помещений);

– монолитные железобетонные плиты лестничных площадок толщиной 180 мм;

– сборные и монолитные железобетонные лестничные марши.

Наружные стены выше отм. 0.000 – ненесущие, многослойные, из газобетонных блоков с поэтажным опиранием на перекрытия:

Тип 1 – газобетонные блоки D500 толщиной 400 мм, облицовочный кирпич толщиной 120 мм на цементно-песчаном растворе М75;

Тип 2 – железобетонная стена или пилон толщиной 200 мм, утеплитель экструдированный пенополистирол «Пеноплекс Стена» толщиной 150 мм, облицовочный кирпич толщиной 120 мм на цементно-песчаном растворе М75.

Перегородки и ненесущие стены:

– межкомнатные из пазогребневых газобетонных блоков толщиной 100 мм;

– межквартирные из газобетонных блоков марки D500 толщиной 200 мм;

– в подвале толщиной 120 мм из керамического полнотелого кирпича;

– санузлов, коммуникационных (монтажных) шахт толщиной 75 мм из влагостойких гидрофобизированных газобетонных блоков.

Кровля – плоская, рулонная, с внутренним водоотводом.

Класс ответственности здания – II (нормальный).

Класс энергетической эффективности здания – А++ (очень высокий).

Класс сейсмостойкости – менее 6 баллов.

Изменение указанного адреса Земельного участка и/или строительного адреса Многоквартирного дома в период строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

«Объект долевого строительства» - структурно обособленное жилое помещение, описание и месторасположение которого указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, входящее в состав Многоквартирного дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в

соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, со следующими основными характеристиками:

- Квартира №*
- № корпуса – 3
- № этажа, на котором расположен объект долевого строительства -
- Количество комнат (шт.) -

Площадь помещений, в т. ч. вспомогательных:-

Жилая площадь - (кв. м.)

Общая площадь (сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас) - (кв. м.)

Площадь лоджии с понижающими коэффициентами (м.)

Общая приведенная площадь объекта долевого строительства: Сумма Общей площади и Площади балкона/лоджии/ с понижающими коэффициентами (кв. м.)

*Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления экспликации на Многоквартирный дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома/секции Многоквартирного дома.

План Объекта долевого строительства определяется Сторонами в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже определяется Сторонами в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласились, что **Общая приведенная площадь объекта долевого строительства**, указанная в настоящем пункте, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ) но не более чем на 5 (пять) %, что Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора.

«Нежилые помещения в Многоквартирном доме» – нежилые помещения, имеющие общественное, образовательное, административное, торговое и иное самостоятельное функциональное назначение, и не входящие в состав квартир или имущества, относящегося к общему имуществу собственников Многоквартирного дома. Нежилые помещения в Многоквартирном доме, не являются общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

«Проектная документация» – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, в отношении которой Обществом с ограниченной ответственностью «Проектное бюро №1» выдано Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий рег. № 77-2-1-3-0097-18 от «20» июня 2018 года, Обществом с ограниченной ответственностью «Проектное бюро №1» выдано Положительное заключение экспертизы проектной документации (корректировка) рег. № 77-2-1-2-0210-18 от «20» августа 2018 года, Обществом с ограниченной ответственностью «ГЛАВСТРОЙЭКСПЕРТ» выдано Положительное заключение экспертизы проектной документации (корректировка 2) рег. № 77-2-1-2-0152-18 от «23» августа 2018 года.

«Цена Договора» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

«Разрешение на строительство» – Разрешение на строительство от 30.01.2019. № RU50-14-12924-2019, выдано Министерством жилищной политики Московской области.

«Разрешение на ввод в эксплуатацию» - документ, предусмотренный статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выданный уполномоченным органом власти Московской области и удостоверяющий выполнение Застройщиком этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства.

«Регистрирующий орган» – орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

«Кадастровый инженер» – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим

законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении этапа строительства Многоквартирного дома.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство, построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом, включая Объект долевого строительства.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором, в следующем порядке:

- Расчетная площадь (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по соглашению Сторон Договора определяется в соответствии с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, включая площадь балконов с применением понижающего коэффициента 0,3, площадь лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5;

- Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена в соответствии с данными, указанными в техническом плане, подготовленном Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости и установленной таким законодательством методикой определения площади объектов недвижимости.

Стороны соглашаются с тем, что по завершении этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Описание и расположение Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией (с указанием площади Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией) определены Сторонами в Приложении № 1, 2 к настоящему Договору.

Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Многоквартирном доме, а также на прилегающей к Многоквартирному дому территории только те работы, выполнение которых прямо предусмотрено Проектной документацией. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: не выполняет работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не поставляет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), не поставляет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводов для подключения моек, умывальников, ванн, сливных бачков и унитазов, не выполняет устройство трубных разводов для подключения санитарно-технических приборов (ванн, моек, унитазов), не выполняет разводку электросети и обеспечивает только устройство внутриквартирного электрического щитка для механизации отделочных работ с установкой аппарата, ограничивающего потребление энергии.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства, Многоквартирного дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Многоквартирному дому, прямо не указанных в Проектной документации, а также

не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства.

1.3.Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию – 3 квартал 2021 года.

Указанный в настоящем пункте срок должен быть продлен по основаниям, предусмотренным Договором.

1.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, далее именуемому «Акт приема-передачи», после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Застройщику Цены Договора, указанных в пунктах 2.1.-2.3. настоящего Договора.

Приложением к Акту приема-передачи является инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – не позднее 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в пунктах 1.3., 1.4. настоящего Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона № 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области.

В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в настоящий Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1.6. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.4. настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

1.6.1.Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

1.6.2.Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре и/или дополнительных соглашениях к нему. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 3.4.2. настоящего Договора, сообщение, направленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается направленным надлежащим образом.

1.6.3.Участник долевого строительства, получивший такое сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.6. Договора.

1.6.4.При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 1.6.3. Договора, в обозначенный срок, или при отказе от его принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты направления сообщения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, и направить

односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

1.6.4.1. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.6. Договора;

- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства.

1.6.4.2. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, согласно п. 1.6.4.1. настоящего Договора понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

1.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

1.8. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора.

1.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.9.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного дома, всех этапов строительства Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома.

1.9.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

1.9.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.9.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств.

1.9.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствами и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или)

признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. На момент заключения настоящего Договора Цена Договора соответствует денежной сумме в размере _____ (_____) рублей **00 коп.** (НДС не облагается).

Цена договора может быть изменена после его заключения только по соглашению Сторон. Цена настоящего Договора, подлежащая оплате Участником долевого строительства, определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства) и общей приведенной площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади – _____ руб. _____ коп.

Общая приведенная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площади лоджии с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

2.2.1. **Эскроу-агент:** Акционерное общество «Банк ДОМ. РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ РФ», место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10;

адрес электронной почты _____;

номер телефона: (495) 775-86-86

Депонент: _____

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей **00 коп.**

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п.2.2.2. настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств:

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору № 90-085/КЛ-20 от 09.06.2020г., средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с указанным договором, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в АО «Банк ДОМ. РФ».

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: (счет ОБС «СЗ Аверус»)

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.2.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

Вариант I (полная единовременная оплата):

Сумма договора оплачивается Участником долевого строительства в полном размере _____ (_____) рублей в течение трех рабочих дня с даты регистрации настоящего Договора.

Вариант II (несколько платежей):

Первый платеж в размере _____ (_____) рублей подлежит оплате в течение одного рабочего дня с даты регистрации настоящего Договора.

Последующие платежи по Договору Участник долевого строительства производит по следующему Графику:

Второй платеж в сумме _____ (_____) рублей - Участник долевого строительства выплачивает за счет собственных средств в срок не позднее _____;

Если цена Договора оплачивается Участником долевого строительства полностью или частично с привлечением кредитных или заемных средств, то права требования Участника долевого строительства находятся в залоге у лица, предоставившего кредит.

2.2.3. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. В связи с тем, что фактическая площадь объекта может отличаться от проектной площади, общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 2.6., 2.7. настоящего Договора.

2.4. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательства, указанного в п. 2.2 Договора, Застройщик вправе в односторонней внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление тех.плана на Многоквартирный дом) несёт Застройщик.

2.6. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ).

После окончания строительства Многоквартирного дома. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора депонируемую сумму в полном объеме, при этом Застройщик обязан не позднее 7 (семи) календарных дней с момента подписания сторонами Дополнительного соглашения о взаиморасчетах, вернуть Участнику долевого строительства указанную в Дополнительном соглашении о взаиморасчетах разницу в сумме, путем перечисления денежных средств на счет Участника. Участник долевого строительства обязан указать реквизиты счета в Дополнительном соглашении о взаиморасчетах.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, Участник долевого строительства, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Дополнительное соглашение о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора) в течении 5 (пяти) дней с момента регистрации соответствующего Дополнительного соглашения о взаиморасчетах.

2.7. Кроме того, цена Договора, в том числе стоимость 1 кв. м, может быть изменена в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и(или) состава, и(или) включения дополнительных опций в Объект долевого строительства, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в Объекте долевого строительства. В указанных случаях стороны заключают соответствующее Дополнительное соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не

исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Многоквартирного дома в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

3.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства информацию, по требованию последнего, о ходе выполнения строительных работ по возведению Многоквартирного дома.

3.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного дома, в том числе включая, но не ограничиваясь:

3.1.3.1. оплату проектно-изыскательских работ;

3.1.3.2. оплату строительно-монтажных работ;

3.1.3.3. оплату услуг Застройщика, включая, но не ограничиваясь:

- стоимость организации строительного процесса Многоквартирного дома;
- стоимость затрат по привлечению денежных средств кредитных организаций и/или третьих лиц, в том числе затрат по оплате сумм за пользование денежными средствами и затрат по погашению заемных средств, полученных с целью строительства Многоквартирного дома;

- стоимость затрат на оплату рекламы;

- стоимость затрат вознаграждений агентов и т.п.;

3.1.3.4. оплату иных расходов, не противоречащих требованиям Закона № 214-ФЗ;

3.1.4. получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.5. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, согласно пункту 1.4. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником долевого строительства Цены Договора и оплату Участником долевого строительства пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию последний направляет Участнику долевого строительства уведомление о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства (далее – Уведомление о готовности) и передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии полного выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником долевого строительства Цены Договора и оплату Участником долевого строительства пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

3.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства, до передачи его Участнику долевого строительства.

3.1.7. Общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Многоквартирного дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.2. Самостоятельно вносить в Проект Многоквартирного дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

3.2.3. Построить Объект долевого строительства, получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также вправе передать Объект долевого строительства ранее срока, установленного Договором.

3.2.4. В силу ст. 36 Жилищного Кодекса РФ не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Многоквартирного дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома,

не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

3.2.5. Вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2.6. Удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства и не передавать его последнему до момента исполнения Участником долевого строительства своего обязательства по оплате Цены Договора (п. 2.2. Договора), в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника долевого строительства имеется просроченная задолженность по Договору.

3.2.7. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.3. Участник вправе:

3.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

3.3.2. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

3.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4. Участник обязуется:

3.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ», в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

3.4.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки.

3.4.3. Не позднее 5 (Пяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и/или секции Многоквартирного дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приёмку в течение 10 (десяти) дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного акта.

В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия (подписания Акта приема передачи) Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) дней, с даты получения последним Уведомления о готовности, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Участнику долевого строительства в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причиненные в результате таких аварий убытки.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик не несет перед Участником долевого строительства никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

3.4.4. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего

Договора, права собственности на Объект долевого строительства.

3.4.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно и за свой счет нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь осуществлять платежи для надлежащего расчета с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями).

В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема передачи в одностороннем порядке.

3.4.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником долевого строительства на него.

3.4.7. В связи с проектировочными особенностями Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Многоквартирного дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям СНиП, проектной документации.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

4.3. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 3.4.6. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 Закона № 214-ФЗ.

4.4. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных

элементов, изделий.

5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены Договора в соответствии с пунктом 2.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступки прав и/или перевода долга по Договору, несет Участник долевого строительства.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки в Регистрирующем органе, новый Участник долевого строительства (цессионарий) обязан представить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации.

6. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Регистрирующим органом.

6.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца. При этом Застройщик не менее чем за 10 (Десять) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения, 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. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется в соответствии с пунктом 6.6.1. настоящего Договора, а также в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

6.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, предусмотренного настоящим Договором, либо действующим законодательством, при наличии основания для отказа соответствующей Стороны от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением и описью вложения.

6.6. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, при условии

согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора, Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет оплаты Цены Договора, в соответствии с п. 6.6.1 настоящего Договора. При этом по соглашению о расторжении Договора Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении настоящего Договора.

6.6.1. В случае прекращения настоящего договора денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (в соответствии с частью 9 ст. 15.5 Закона № 214-ФЗ) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания клиента об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора при расторжении договора участия в долевом строительстве либо при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

6.7. Стороны пришли к соглашению о том, что перечень оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ является исчерпывающим и Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по каким-либо иным причинам и основаниям.

6.8. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

6.9 За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.10. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

6.11 В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно являлось следствием незаконного действия или бездействия органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятия органами государственной власти федеральных законов или нормативных правовых актов, делающих невозможным или существенно затрудняющим исполнение обязательств, а также обстоятельств, связанных с природными стихийными факторами, забастовками, военными действиями, введением ограничительных мер, если такие обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление лишает обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок такого урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под подпись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

8.2. В случае недостижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

9. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

9.1. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

9.2. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего Договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

9.3. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

9.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;

9.3.2. данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;

9.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;

9.3.4. номер контактного телефона Участника долевого строительства;

9.3.5. адрес электронной почты Участника долевого строительства (при наличии).

9.4. Участник долевого строительства выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника долевого строительства по поручению Застройщика.

9.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника долевого строительства следующим организациям: органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», а также иным третьим лицам, действующим по поручению Застройщика для целей заключения настоящего Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме.

9.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки:

- сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных;

- способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

9.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему Договору: 5 (Пять лет) с момента подписания

настоящего договора Сторонами.

9.8. Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

10.4. 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 нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 11 настоящего Договора, либо вручается под подпись представителю Застройщика.

Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора со стороны Застройщика, за исключением уведомлений и сообщений, предусмотренных п. 4 ст. 8 и п. 4 ст. 9 Закона №214-ФЗ, и уведомления об изменении цены Объекта долевого строительства по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером, считается надлежащим, в случае его размещения на официальном сайте Застройщика, указанном в проектной декларации, либо размещении на информационном портале ЕИСЖС.

Уведомления и сообщения со стороны Застройщика, предусмотренные п. 4 ст. 8 и п. 4 ст. 9 Закона №214-ФЗ, и уведомление об изменении цены Объекта долевого строительства по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером совершаются Застройщиком в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 11 настоящего Договора, либо вручаются под подпись Участнику долевого строительства.

10.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 7 (семи) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

10.7. В случае принятия федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, законов Московской области, а также иных нормативных актов, обязательных для Сторон при исполнении Договора, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных нормативных актов распространяются на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если указанными нормативными актами не будет установлено иное.

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

10.9. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

10.10. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на совершение любого из следующих действий и сделок: уточнение границ и характеристик Земельного участка, внесение изменений в вид (виды) разрешенного использования Земельного участка, заключение дополнительных соглашений, связанных с внесением изменений и дополнений в Договор аренды земельного участка, раздел Земельного участка, выдел одного или нескольких земельных участков из Земельного участка, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) в пользу любых кредитных организаций и/или иных лиц, заключение и изменение договоров аренды земельного участка (участков), образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договорам аренды земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка, прекращение залога в пользу Участника долевого строительства права аренды Земельного участка или права аренды образованных из него земельных участков (при условии установленного в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства залога земельных участков и (или) права аренды земельных участков, предназначенных для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности). Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства.

10.11. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии согласования таких изменений с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

10.12. Расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора стороны несут в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.13. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Регистрирующего органа.

10.14. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

План Объекта долевого строительства (Приложение №1)

План местоположения Объекта долевого строительства на этаже (Приложение №2)

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»
Генеральный директор Федоров Сергей Алексеевич

_____ / _____ /

Гражданин Российской Федерации
Участник долевого строительства

_____ / _____ /

ПЛАН
объекта долевого строительства

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»
Генеральный директор Федоров Сергей Алексеевич

_____ / _____ /

Гражданин Российской Федерации
Участник долевого строительства

_____ / _____ /

ПЛАН
местоположения объекта долевого строительства на этаже

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АВЕРУС»
Генеральный директор Федоров Сергей Алексеевич

_____ / _____ /

Гражданин Российской Федерации
Участник долевого строительства

_____ / _____ /