

Договор № _____ - ЛМ-4
участия в долевом строительстве объекта недвижимости

город Липецк

«___» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Солнечный сквер», ИНН 3665148926, КПП 366501001, ОГРН 1183668018676, юридический адрес: 394038, г. Воронеж, ул. Дорожная, д. 13, н.п. 39, р/с № 40702810100790004265, ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ", к/с № 30101810945250000297, БИК 044525297, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Чумариной Виктории Валерьевны, действующей на основании доверенности серии 36 АВ № 3447428, выданной девятнадцатого мая две тысячи двадцать первого года, удостоверенной Дьяковой Ольгой Борисовной, нотариусом нотариального округа городской округ город Воронеж Воронежской области, зарегистрировано в реестре № 36/31-н/36-2021-3-1131, с одной стороны и

_____, _____ года рождения, паспорт серия _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный (ая, ые) по адресу: _____, тел. _____, именуемый (ая, ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны» и/или «Сторона» соответственно, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

1.1.1. Застройщик - ООО «СЗ Солнечный сквер», имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 48:20:0011901:1218, площадью 7 260 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, г. Липецк, с разрешенным использованием - для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка); категория земель – земли населенных пунктов (далее по тексту – «земельный участок»), и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке объекта недвижимости – «Многokвартирный многоэтажный жилой дом поз.4 по ул. Московская в г. Липецке. Корректировка», на основании разрешения на строительство №48-42 701 000-90-2021 от 30.06.2021г., выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.

1.1.2. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.1.3. Объект недвижимости – «Многokвартирный многоэтажный жилой дом поз.4 по ул. Московская в г. Липецке. Корректировка» (далее по тексту – «жилой дом»), расположенный по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Московская, Советский округ, строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, г. Липецк.

Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- вид – многоквартирный дом;
 - назначение – жилое;
 - количество этажей - 19, в том числе 17 жилых этажей, технический подвальный этаж, теплый чердак;
 - общая площадь многоквартирного жилого дома – 14 564,8 кв.м.;
 - класс энергоэффективности – А;
 - класс сейсмостойкости – 5;
- Материал наружных стен – стены наружные трехслойные:
- первый слой – керамический кирпич облицовочный;
 - второй слой - утеплитель;
 - третий слой – газосиликатный блок/железобетонная панель.

Материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные плиты.

1.1.4. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) (далее по тексту – «Объект») в Объекте недвижимости, указанное в настоящем договоре, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по настоящему договору.

1.1.5. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Договор № 47-2021 переуступки прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка № 326/18 от 14.06.2018г., на земельный участок с кадастровым номером 48:20:0011901:1218, площадью 7 260 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, г. Липецк, для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка); дата государственной регистрации договора – 18.02.2021г.; номер регистрации 48:20:0011901:1218-48/073/2021-5. Договор аренды земельного участка № 326/18 от 14.06.2018г., на земельный участок с кадастровым номером 48:20:0011901:1218, площадью 7 260 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, г. Липецк, для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка); дата государственной регистрации договора – 15.06.2018г.; номер регистрации 48:20:0011901:1218-48/001/2018-1;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №36-2-1-3-0015-18 от 25.06.2018 года проектной документации и результатов инженерных изысканий объекта капитального строительства «Многokвартирный многоэтажный жилой дом поз.4 по ул. Московская в г. Липецке», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ «ПРИОРИТЕТ», Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной

_____ / _____

_____ / _____

экспертизы проектной документации № RA.RU.611172 от 25.01.2018г., Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № РОСС RU.0001.610135 от 12.07.2013г.;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 48-2-1-2-063469-2020 от 10.12.2020 года проектной документации объекта капитального строительства «Многokвартирный многоэтажный жилой дом поз.4 по ул. Московская в г. Липецке. Корректировка», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СЕРКОНС», Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № RA.RU.610767.0000737;

- Положительное заключение по результатам оценки соответствия в рамках экспертного сопровождения № 2021 – 06-287162-TOOY-SC от 28.06.2021 года проектной документации, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ПромМашТест», Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.611841.0001860;

- Разрешение на строительство №48-42 701 000-90-2021 от 30.06.2021г., выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка, взамен Разрешения на строительство №48-42 701 000-32-2021 от 24.03.2021г.;

- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) на сайте Единой информационной системы жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" согласно п.3 ч. 2. ст. 3.1, п. 2 ст. 19, ст. 23.3 Федерального закона.

1.1.6. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), в том числе о правах Застройщика на земельный участок, ограничениях (обременениях) прав, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст. ст. 20, 21 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст. ст. 8, 9, 10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.

1.1.7. Датой сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.1.8. Плановый срок окончания строительства - 2 (второй) квартал 2023 г. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства - 3 (третий) квартал 2023 г.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора одна Сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости - «Многokвартирный многоэтажный жилой дом поз.4 по ул. Московская в г. Липецке. Корректировка», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены Объекта долевого строительства передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая Сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома должен передать Участнику долевого строительства Объект (жилое помещение) со следующими характеристиками:

- Подъезд (секция): __ (_____);
- Проектный этаж: __ (_____);
- Условный номер квартиры: __ (_____);
- Количество комнат: __ (_____);
- Проектная площадь (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): __, __ (_____) кв.м.;
- Проектная площадь (без учета площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): __, __ (_____) кв.м.;
- План Объекта долевого строительства, а также сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, содержатся в Приложении №1 к настоящему договору, являющимся его неотъемлемой частью.

Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом и выполняются в соответствии с настоящим договором, действующими строительными нормами и правилами.

Квартира подлежит передаче участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:

Холодное и горячее водоснабжение:

- монтируются трубы стояков холодного и горячего водоснабжения;
- разводка холодного и горячего водоснабжения по санузлам и кухне - не выполняется;
- устанавливается полотенцесушитель;

_____ / _____

_____ / _____

- не устанавливаются сантехнические приборы (ванна, унитаз, раковина, мойка, смесители);
- для прохода труб через стены оставляются технологические отверстия;
- устанавливаются счетчики учета потребления холодной и горячей воды.

Канализация:

- монтируются трубы стояков канализации с установкой на них тройников для подсоединения канализационной разводки по санузлам и кухне;

- разводка труб канализации по санузлам и кухне - не выполняется.

Отопление:

- выполняется прокладка труб к приборам отопления с их установкой;
- устанавливаются приборы учета тепловой энергии.

Электроснабжение:

- устанавливается квартирный щиток в комплекте с устройствами автоматического отключения (приборы учета потребления электроэнергии) устанавливаются в коридорах;

- выполняется электропроводка к светильникам, розеткам, выключателям;

- не устанавливаются розетки, выключатели, патроны (за исключением одного патрона в коридоре для проверки наличия электроснабжения квартиры);

- не устанавливаются светильники, лампы.

Вентиляция:

- не устанавливаются вентиляционные решетки;
- не устанавливаются оконные приточные устройства;
- не устанавливаются бытовые вентиляторы.

Слаботочные сети:

Квартира оборудуется:

- точкой доступа к радиосети и к коллективной антенне;
- проводным домофоном и датчиками пожарной сигнализации.

Двери и окна:

- устанавливаются пластиковые оконные блоки, балконные двери;
- устанавливаются подоконники и откосы из ПВХ со стороны жилой комнаты и кухни;
- устанавливается металлическая входная дверь;
- не устанавливаются межкомнатные двери и двери ванных комнат и санузлов;
- производится остекление балконов (лоджий) из алюминиевого профиля.

Внутренняя отделка:

- выполняется простая штукатурка кирпичных стен без последующей отделки;

- не выполняются отделочные работы железобетонных стен, за исключением заделки технологических отверстий и примыканий стен к плитам перекрытий;

- по потолкам выполняется заделка швов между плитами и технологических отверстий;

- выполняется стяжка пола в жилых комнатах, коридорах и кухнях квартир (без устройства покрытия чистых полов по стяжке);

- не выполняется гидроизоляция и стяжка в ванных комнатах и санузлах;

- не выполняются отделка стен, потолков, порогов и отлива (на лоджиях) квартир;

- не выполняется простая штукатурка в местах установки подоконников ПВХ (под подоконником).

Все материалы и оборудование, применяемые при выполнении работ по созданию объекта недвижимости в целом и объекта долевого строительства в частности, соответствуют нормативной технической документации и замене не подлежат. Все работы выполняются в соответствии с проектной документацией и нормативными техническими документами.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

2.3. Стороны допускают отклонение проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и проведения технической инвентаризации органами и лицами, уполномоченными на осуществление кадастровой деятельности, в размере более (менее) 3% (трех) процентов.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2. настоящего договора, более чем на 3% (три) процента, то Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика оплатить Застройщику разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, полученной путем деления величины Цены договора на проектную общую площадь Объекта долевого строительства, в случае единовременной уплаты Участником долевого строительства всей Цены договора. В случае уплаты Участником долевого строительства Цены договора не единовременно - по цене за единицу площади Объекта долевого строительства, полученной при делении величины Цены договора на проектную общую площадь Объекта долевого строительства, которая действовала для Участника долевого строительства при осуществлении последнего платежа по договору.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома будет меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, более чем на 3% (три) процента, то Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу такого превышения по цене за квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства, полученной путем деления величины Цены

договора на проектную общую площадь Объекта долевого строительства, в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения письменного заявления Участника долевого строительства.

2.4. Право на оформление в собственность/общую совместную собственность (при совместном участии супругов) Объекта, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

3. ПОРЯДОК И СРОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Передача Объекта Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке и только в случае полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора.

3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее окончания срока, указанного в п.1.1.8, по передаточному акту. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником долевого строительства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

3.4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию у Застройщика Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект по акту или иному документу в срок, установленный в данном уведомлении. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в срок, предусмотренный в п. 3.4. настоящего договора, или при отказе от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г.), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте договора акта или иного документа о передаче Объекта. Под уклонением Участником долевого строительства от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта, либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в п. 1 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., в предусмотренный настоящим Договором срок.

3.5. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный пунктом 1.1.8 договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Заказчиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется за счет Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕГО ОПЛАТЫ

4.1 Цена настоящего договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объектов долевого строительства.

На момент заключения настоящего договора Цена договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек. Указанная сумма является фиксированной и изменению Сторонами в одностороннем порядке не подлежит при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства условий п. 4.2, 4.3. настоящего договора.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению сторон.

4.2. Оплата Цены Договора должна быть произведена Участником долевого строительства в следующем порядке:

Сумма в размере – _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается путем внесения денежных средств (депонированная сумма) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области на счет эскроу, открытый в Филиале ПАО «Банк «ФК Открытие» (далее Банк).

Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу:

Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»)

Адрес местонахождения: г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4

Почтовый адрес: индекс 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4

ИНН 7706092528, ОГРН 1027739019208, КПП: 770543003,

БИК 044525297, Кор/счет: 30101810945250000297 в ГУ Банка России по ЦФО.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

4.3. Заключая настоящий Договор, Застройщик (далее по тексту также – Бенефициар) и Участник долевого строительства (далее по тексту также – Депонент) предлагают ПАО Банк «ФК Открытие», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России № 2209 от 24.11.2014.115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4., заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

_____/_____/_____ / _____/_____ /_____

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту, определен в п. 2.1. и п. 2.2. настоящего Договора;

- депонируемая сумма и срок внесения определен в п. 4.2 настоящего Договора;

- срок условного депонирования, определен в п. 4.4 настоящего Договора;

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Депонента определен в п. 4.6. настоящего Договора, в пользу Бенефициара определен в п. 4.5. настоящего Договора;

- эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения: г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ИНН 7706092528, КПП 770543003, ОГРН 1027739019208 почтовый адрес: индекс 115114г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4; адрес электронной почты: info@oren.ru, телефон Банка: +7 (495) 224-44-00.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.oren.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее 10 (десяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней после регистрации настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, и подписать договор счета эскроу в выбранном филиале Банка, указанном в п. 4.2. настоящего Договора.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу не ранее даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

В случае нарушения установленного действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором порядка внесения денежных средств на счет эскроу, Участник долевого строительства возмещает Застройщику причиненные таким нарушением убытки в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования.

4.4. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок до 31 декабря 2023 года.

4.5. Для получения Застройщиком на р/с денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенную Застройщиком копию разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства. Средства со счета эскроу подлежат перечислению на счет Застройщика № 40702810100790004265 в ФИЛИАЛе ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ», к/с 30101810945250000297 БИК 044525297.

4.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на его счет, указанный в настоящем пункте, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Депонируемая сумма возвращается банком, в котором был открыт счет эскроу, на счет Участника долевого строительства, открытый в _____ по следующим реквизитам:

Получатель: _____

Счет получателя: _____

Банк получателя: _____

ИНН Банка получателя: _____

БИК Банка получателя: _____

Корреспондентский счет: _____

При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет.

Денежные средства социальных и иных выплат за счет бюджетов Российской Федерации возвращаются со счета

_____ / _____ / _____

эскроу в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.2. настоящего договора, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 3 % (Три процента).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.2. настоящего договора, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 5 % (Пять процентов).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.2. настоящего договора, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее - Уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение заключается сторонами в установленном законом порядке и своим содержанием изменяет п.п. 4.1, 4.2 договора.

Участник долевого строительства подписывает указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания осуществляет мероприятия по подаче соглашения на государственную регистрацию.

Застройщик предоставляет в Банк, подписанное Сторонами дополнительное соглашение.

Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения обязан внести денежные средства на счет эскроу, в размере, соответствующем разнице между ценой настоящего договора, указанной в дополнительном соглашении, и суммой фактически размещенной на счете эскроу денежных средств.

При отказе Участника долевого строительства от уплаты цены договора, установленной в соответствии с настоящим пунктом, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения Уведомления, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, определенном в п. 4.9 настоящего договора.

4.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных п. 4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства, на основании ч.6. ст.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом из суммы платежей, вносимых Участником долевого строительства, в первую очередь удерживается подлежащая оплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа.

4.9. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса на 10 (десять) календарных дней более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем два месяца), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. Стороны определили, что Застройщик правомочен направить Участнику долевого строительства предупреждение в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования без учета соблюдения условий, установленных п. 4.7 настоящего договора.

При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Участником долевого строительства в счет Цены договора, производится Банком, в котором был открыт счет эскроу, в следующем порядке - перечисляется Депонируемая сумма (в случае размещения Депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в заявлении Депонента на открытие счета эскроу в сроки и при условии:

- не позднее 5 (Пять) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора),

- не позднее 7 (Семь) рабочих дней - со дня предоставления стороной(ами) настоящего Договора заявления о погашении записи о регистрации настоящего Договора с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ / _____ / _____

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, назначению Объекта долевого строительства, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

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

Гарантийный срок на внутреннюю отделку и сантехническое оборудование, входящие в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика об обнаруженных недостатках Объекта долевого строительства. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта долевого строительства и обязательно должны быть отражены в Акте осмотра Объекта долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае не уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе требований инструкции по эксплуатации, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) либо вследствие ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, вследствие проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного договора, до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и только после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав на недвижимость, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» силами и за счет Участника долевого строительства.

6.3. Договор с третьим лицом о передаче прав и обязанностей по настоящему договору составляется Участником долевого строительства самостоятельно.

6.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации Договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования путем направления соответствующего уведомления (с приложением Договора уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации, либо надлежащим образом заверенной копии такого договора) ценным письмом с описью вложения или вручения уведомления уполномоченному представителю Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору одновременно с переводом долга на нового участника в соответствии с действующим законодательством РФ осуществляется с согласия Застройщика.

6.5 Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче объекта долевого строительства новому Участнику долевого строительства (цессионарию по договору уступки права требования) до предоставления Застройщику доказательств перехода права к такому лицу, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального Участника долевого строительства (п. 1 ст. 385 ГК РФ).

В случае неуведомления надлежащим образом Застройщика о состоявшемся переходе прав и обязанностей к другому лицу Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства несут риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Обязательства Застройщика прекращаются их исполнением первоначальному Участнику долевого строительства, произведенным до получения уведомления о переходе прав к другому лицу (п. 3 ст. 382 ГК РФ).

Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением требований действующего законодательства Российской Федерации и условий настоящего договора.

6.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющемся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента

_____/_____ / _____/_____

перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

7.1. Окончание строительства жилого дома и получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома, а также подписание Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав на недвижимость.

Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», силами и за счет Участника долевого строительства.

7.2. Застройщик обязан передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода прав на недвижимость, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта.

7.4. При возникновении права собственности на Объект у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

8. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта или иного документа о передаче Объекта.

8.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами акта о передаче Объекта.

8.3. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

8.4. Застройщик обязуется:

8.4.1. Осуществить своими силами и/или с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами.

8.4.2. Обеспечить сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами. Запланированный срок окончания строительства – 2 квартал 2023 года. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – 3 квартал 2023 г.

В случае изменений в проектно-сметной документации, связанных с увеличением объемов работ, возникающих в процессе строительства, необходимых для сдачи Объекта в эксплуатацию и его дальнейшей эксплуатации, а также в связи с отсутствием финансирования или нарушения календарного графика финансирования со стороны Участника долевого строительства, срок окончания строительства может быть изменен, о чем Застройщик уведомляет Участника долевого строительства в соответствии с п. 3.5. договора.

8.4.3. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Объекта недвижимости считается дата подписания разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта недвижимости) уведомить Участника долевого строительства о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию путем направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, а также может доводиться до Участника долевого строительства путем sms-оповещения на номер телефона, указанный в преамбуле настоящего Договора.

8.5. Участник долевого строительства обязуется:

8.5.1. Своевременно оплатить Цену договора.

8.5.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость. При этом Участник долевого строительства обязуется представить настоящий договор на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его подписания.

8.5.3. До ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта по акту приема-передачи от Застройщика не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительных работ, перепланировок, не

_____ / _____

врезать в двери замки, не устанавливая двери, не вселяться в Объект.

8.5.4. Приступить к приемке Объекта и принять его по акту в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

8.5.5. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам долевого строительства в результате самостоятельного/или с привлечением третьих лиц производства отделочных работ, переноса и/или повреждения коммуникаций и т.п. В случае если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Участником долевого строительства условий п. 8.5.5. договора, Застройщик извещает об этом Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.

8.5.6. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) пропорционально доле Участника долевого строительства в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также коммунальные и иные услуги оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, осуществляющей управление Объектом недвижимости, как МКД.

8.6. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества объекта долевого участия, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид жилого дома и не ухудшающие качество объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

8.7. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог любым третьим лицам, включая кредитные организации и Банки, права аренды земельного участка, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) по настоящему Договору.

8.8. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора:

- на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения жилого дома;

- на последующее (до и /или после ввода жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под жилой дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности, права аренды Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности, права аренды на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие «Участника долевого строительства» является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ;

- производить замену предмета залога Земельного участка, права аренды Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется;

- на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности, права аренды на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый жилой дом и возникновение залога на вновь образованный земельный участок, права аренды на вновь образованные земельные участки, на котором находится создаваемый на этом земельном участке жилой дом;

- на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке жилой дом;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый жилой дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение «Застройщиком» таких земельных участков иным образом.

_____ / _____

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора участия в долевом строительстве до момента подписания акта приема-передачи Объекта.

8.9. Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под объектом недвижимости, может быть передано в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

8.10. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

8.11. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращения обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1.4 настоящего договора.

8.12. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства, могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

8.13. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение и иные действия, связанные с персональными данными, в соответствии с действующим законодательством. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления письменного уведомления Застройщику не менее, чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.

8.14. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на получение рекламно-информационных рассылок посредством СМС-сообщений (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика и т.д.) в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003г. №126-ФЗ «О связи».

8.15. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание и иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с Управляющей компанией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.

8.16. Участник долевого строительства несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций и обязан возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая компания вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения о возмещении затрат на данный демонтаж.

Участник долевого строительства несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжением выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента их наступления и прекращения с приложением соответствующих документов. Справка торгово-промышленной палаты или иного уполномоченного органа будет служить достаточным доказательством

_____ / _____

наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

9.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

9.5. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и ответить в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты ее получения. Отсутствие ответа на претензию в установленный срок признается отказом в ее удовлетворении.

9.6. При не достижении согласия, все споры и разногласия по настоящему Договору подлежат окончательному разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями.

10.3. Все приложения к договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

10.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга.

10.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимость" и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет Участник долевого строительства в соответствии с действующим законодательством.

10.6. Настоящий договор составлен **в трех экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны настоящего Договора и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимость.

10.7. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

10.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Участнику долевого строительства известны и понятны.

10.9. В случае смерти гражданина — Участника долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к его наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

10.10. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

11.1. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору действительны и являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они заключены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями Сторон и содержат прямую ссылку на настоящий договор.

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «СЗ Солнечный сквер»
Представитель,
действующий на основании
доверенности

Участник долевого строительства

_____ / _____

_____ / _____

_____ / _____

_____ / _____