

ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве многоквартирного многоэтажного секционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначениями по ул. Халтурина — ул. Театральная в г. Энгельсе Саратовской области. 3-я очередь строительства. Блок-секция 1В, 1Г, 1Д.

г. Энгельс

«___» _____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК НА ТЕАТРАЛЬНОЙ-3», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Дулепина Д.Ю., действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» (далее «Участник»), с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в настоящем договоре

1.1. **Застройщик** – общество с ограниченной ответственностью «ЖК НА ТЕАТРАЛЬНОЙ-3» (ООО «ЖК НА ТЕАТРАЛЬНОЙ-3»), зарегистрировано 07.05.2020 года, о чем 07.05.2020 года Межрайонной ИФНС России № 8 по Саратовской области в Единый реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1206400007692 внесена запись о юридическом лице и поставлено на учет в налоговом органе с присвоением ИНН 6452143774, КПП 645201001, юридический адрес: 410010, г. Саратов, ул. им. Бирюзова С.С., д. 22, каб. 10, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Объект строительства (Многоквартирный дом)** – многоквартирный многоэтажный секционный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначениями по ул. Халтурина — ул. Театральная в г. Энгельсе Саратовской области. 3-я очередь строительства. Блок — секции 1В, 1Г, 1Д.

1.3. **Объект долевого строительства** – изолированное жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.4. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участниками долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

2. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

2.2. К отношениям сторон, не урегулированным настоящим договором, применяются положения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

2.3. При заключении настоящего договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участников долевого строительства следующими документами:

- Разрешение на строительство № 64-В1064538109-85-2020 от 30 декабря 2020 года выдано Администрацией Энгельсского муниципального района Саратовской области. Срок действия разрешения до 30 декабря 2022 года.

- Проектная декларация, размещенная на сайте «Единая информационная система жилищного строительства» (<https://наш.дом.рф>).

– Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 1780 кв.м, с кадастровым номером № 64:50:010503:809; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома среднеэтажные и многоэтажные; многоквартирные дома многоэтажные.

– Выписка из ЕГРН на земельный участок общей площадью 2016 кв.м, с кадастровым номером №

64:50:010503:810; категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома среднеэтажные и многоэтажные; многоквартирные дома многоэтажные.

– Документы основания – Решение Единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «ЖК НА ТЕАТРАЛЬНОЙ-3» № 2 от «11» июня 2020 года, Акт приема-передачи имущества в уставной капитал ООО «ЖК НА ТЕАТРАЛЬНОЙ-3» от 26 июня 2020 г.

- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным [частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21](#) Федерального закона № 214-ФЗ:

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 64-2-1-2-0276-20 от 30 декабря 2020 года выдано ООО «Экспертиза-С»,

Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № 64-2-1-1-024458-2020 от 15 июня 2020 г., выдано ООО «СПЕЦСТРОЙЭКСПЕРТИЗА»,

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 64-2-1-2-0035-21 от 09.04.2021 года выдано ООО «Экспертиза-С»,

Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 64-2-1-2-041447-2021 от 27.07.2021 года выдано ООО «Экспертиза-С»,

3. Предмет договора

По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод указанного дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства в **собственность**.

3.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства:

- изолированное жилое помещение – _____ х комнатная квартира (строительный) № _____, расположенная на _____-ем этаже, б/с 1«_____», общей проектной площадью ориентировочно _____ кв. м.

3.3. Расположение Квартиры в Многоквартирном доме отражено на плане, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

3.4. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также получения данных технической инвентаризации, номер и площадь Квартиры подлежат уточнению.

3.5. Качество объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, отвечает требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки в следующей строительной готовности:

3.5.1. Установка входной металлической двери с одним замком, межкомнатные двери не устанавливаются.

3.5.2. Окна, двери лоджий из профиля ПВХ с однокамерным стеклопакетом с установкой пластиковых подоконников, без устройства пластиковых откосов.

3.5.3. Полы во всех помещениях без устройства подготовительной цементно-песчаной стяжки. Гидроизоляция и стяжка полов на лоджиях не выполняются.

3.5.4. Стены, межкомнатные перегородки, откосы окон и входной двери – без простой штукатурки. Штукатурка кирпичных ограждений лоджий не выполняется. Гидроизоляция стен в помещениях с влажным режимом (ванные, сан.узлы) не выполняется. Обработка стен ванных, сан.узлов обмазочной гидроизоляцией типа Ceresit CR65 выполняется силами и за счет средств Участника долевого строительства.

3.5.5. Потолки во всех помещениях квартиры, на лоджиях – без выполнения отделочных работ.

3.5.6. Вентиляция – естественная приточно-вытяжная. Вытяжная вентиляция кухонь и санузлов 10-х этажей предусматривается принудительной с установкой в вентканалах бытовых канальных вентиляторов силами и за счет средств Участника долевого строительства.

3.5.7. Автономная пожарная сигнализация в жилом помещении не выполняется. Монтаж автономных дымовых оптико-электронных пожарных извещателей выполняется Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет.

3.5.8. Электроснабжение – без выполнения монтажа внутриквартирной электропроводки с

установкой индивидуального прибора учета электроэнергии, без розеток, без выключателей.

3.5.9. Отопление – устройство внутриквартирной трубной лучевой разводки, установка радиаторов отопления, монтаж индивидуального теплового счетчика.

3.5.10. Водоснабжение – устройство внутренней трубной лучевой разводки холодного, горячего водоснабжения с установкой водорозеток не выполняется, монтаж индивидуальных приборов учета ГВС, ХВС. Без установки сантехнического оборудования.

3.5.11. Бытовая канализация – монтаж стояков канализации с установкой тройников для подключения квартирных сантехнических приборов. Установка сантехнических приборов не выполняется.

3.5.12. Газоснабжение – не выполняется. Пищеприготовление предусматривается на электрических плитах. Приобретение и монтаж бытовых электрических плит выполняется силами и за счет средств Участника долевого строительства.

3.5.13. Монтаж слаботочных систем (телефон, интернет, телевидение, радио, домофон) не выполняется.

3.5.14. Монтаж первичного устройства внутриквартирного пожаротушения (пожарный кран, шланг с распылителем) в санузлах не производится. Место установки отдельного крана для присоединения шланга предусматривается.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства своими силами и за счет собственных средств.

3.6. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора она ознакомлена с проектной декларацией Объекта строительства, а также получила всю необходимую, полную и удовлетворяющую их информацию об объекте строительства, в котором расположена Квартира и о характеристиках Квартиры, указанных в Приложении № 1 и п. 3.5 настоящего Договора.

3.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора имущественное право на Квартиру не продано, не заложено, в споре, под запрещением и арестом не состоит, свободно от иных прав третьих лиц.

3.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий залог) /обременение прав на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, и на залог (последующий залог)/обременение прав на иные, не предусмотренные настоящим Договором, жилые, нежилые и встроенные помещения, строящиеся (создаваемые) в многоквартирном доме, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами.

4. Гарантийные сроки.

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

4.3. Гарантийные сроки, указанные в п. 4.1 и п. 4.2 настоящего договора, исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства, при приемке Квартиры или в процессе ее эксплуатации в течение гарантийного срока, недостатков, ухудшающих качество Квартиры или иных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе предъявить требования в отношении таких недостатков.

Стороны особо оговорили, что в случае направления Участником долевого строительства в адрес Застройщика претензии об устранении недостатков Объекта долевого строительства, срок устранения недостатков, при их наличии, Застройщиком не может превышать 30 (тридцать) календарных дней с даты ее получения.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участником 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.

Застройщик не несет ответственности за выход из строя элементов технологического и инженерного оборудования по истечении гарантийных сроков, установленных заводами-изготовителями данного оборудования.

В первые два года эксплуатации объекта возможно появление усадочных трещин на стенах, что является нормальными условиями эксплуатации, за которые Застройщик ответственности не несет.

4.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если Застройщиком, органами технической инвентаризации, управляющей компанией или иными уполномоченными органами будут установлены переустройство и/или перепланировка Объекта долевого строительства, несогласованная с органом, осуществляющим согласование, при условии, что такие переустройство и/или перепланировка повлияли на нормальную эксплуатацию жилого помещения и возникновение недостатков, о которых заявляет Участник долевого строительства.

5. Цена договора и порядок расчетов.

5.1. Цена Договора составляет – _____ (_____) рублей.

5.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке после государственной регистрации договора и до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу в следующие сроки и размере:

- сумма в размере _____ (_____) рублей в течение 3 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

5.3. Участник долевого строительства вносит депонируемую сумму в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Фирменное наименование: ПАО Сбербанк.

Место нахождения: г. Москва.

Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19.

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-200-57-03.

Депонируемая сумма равна цене Договора и составляет – _____ (_____) рублей.

5.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.5. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в п. 5.2 настоящего Договора, досрочно и одновременно.

5.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.7. Подтверждением оплаты Участником долевого строительства цены договора является Акт выполнения обязательств, подписанный обеими сторонами.

5.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в случаях, предусмотренных ч. 4,5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ, и/или требовать уплаты Участником

долевого строительства неустойки в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, в случае, предусмотренном ч. 6 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора также в случаях, предусмотренных ч. 11 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

6. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

6.1. Застройщик обязуется обеспечить своевременное окончание строительства и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке. В случае необходимости приемки законченного строительством объекта в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм и озеленению на ближайший благоприятный период.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном [порядке](#) разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – **не позднее 30.06.2024 г.**

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик, не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.2 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный в сообщении Застройщика.

6.6. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно. В случае, если строительство Многоквартирного дома будет завершено ранее установленного Проектной декларацией планируемого срока реализации проекта строительства (этапа получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию), Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту в срок, установленный в сообщении Застройщика. Участник даёт согласие Застройщику принять квартиру досрочно.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный в сообщении Застройщика, или при отказе Участник долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства - по истечении двух месяцев со дня окончания срока, установленного в сообщении Застройщика).

При этом, обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства считаются исполненными с даты составления Застройщиком акта в одностороннем порядке.

6.8. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком или иного документа о передаче Квартиры.

6.9. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта, или одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Права и обязанности, ответственности сторон.

7.1. Обязанности Застройщика:

7.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.3. Застройщик, на момент начала процедуры государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, обеспечивает уведомление органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости о том, что Многоквартирный дом введен в эксплуатацию и Квартиры, входящие в его состав, подлежат оформлению в собственность Участника долевого строительства.

7.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать денежные средства Участника долевого строительства.

7.2.2. Предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки, об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.2.3. Не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ, перед Застройщиком.

7.2.4. Вносить в проектную документацию архитектурные, структурные изменения, затрагивающие как Многоквартирный дом в целом, так и Объект долевого строительства, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование.

7.2.5. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего Договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли и используется последним по своему усмотрению.

7.3. Обязанности Участника долевого строительства.

7.3.1. Участник долевого строительства обязуется направить собственные и (или) привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

7.3.2. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора в течение 7 (семи) рабочих дней с даты его подписания;

7.3.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении Застройщика и, при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства, подписать передаточный акт.

7.3.4. После принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет бремя содержания Объекта долевого строительства, расходы по внесению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

В случае составления Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке бремя содержания Объекта долевого строительства возлагается на Участника с даты составления указанного Акта.

7.3.5. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном законом порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.3.6. До момента подписания передаточного акта Квартиры не производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п. Не демонтировать полностью и/или частично, не нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), не изменять электрическое оборудование,

систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

При проведении отделочных (ремонтных) работ, особенно в зимнее время, во избежание образования конденсата на поверхности наружных стен, использовать активное вентилирование Квартир.

Производить строительные и ремонтные работы в Квартире, связанные с переустройством, перепланировкой, внесением изменений в конструкцию инженерного оборудования исключительно в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ в части переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме.

7.3.7. Собственными или привлеченными силами и средствами, произвести монтаж автономных дымовых оптико-электронных пожарных извещателей в жилых комнатах и кухне.

7.3.8. При устройстве трубной разводки холодного водоснабжения произвести монтаж первичного устройства внутриквартирного пожаротушения (пожарный кран, шланг с распылителем) в санузлах. Место установки отдельного крана для присоединения шланга предусмотрено).

7.3.9. Произвести установку бытовых вытяжных канальных вентиляторов (только для 10-х этажей) на внутрстенных вентиляционных каналах в кухнях и в санузлах.

7.3.10. Заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, или иной организацией, уполномоченной Застройщиком и/или собственниками на управление Многоквартирным жилым домом.

7.3.11. Согласовать с управляющей организацией места установки и схемы подключения наружных блоков систем кондиционирования.

7.3.12. Уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов, иных сведений, имеющих значение для исполнения настоящего Договора в течение 3 (три) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

7.3.13. Участвовать во всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства. Подписывать все необходимые документы, требующиеся в процессе оформления права собственности на Объект долевого строительства во вновь построенном Многоквартирном доме.

7.3.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания передаточного акта.

7.4. Права Участника долевого строительства:

7.4.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

7.4.2. Участник долевого строительства вправе следить за ходом строительства Многоквартирного дома, а также знакомится со всей разрешительной документацией в отношении Многоквартирного дома.

7.4.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.5. Участник долевого строительства для целей выполнения условий настоящего договора даёт Застройщику согласие на обработку своих персональных данных (способом смешанной (автоматизированной, неавтоматизированной) обработки (на бумажных, на электронных носителях информации и в ИСПДн), с передачей по внутренней сети юридического лица, с передачей в сети общего пользования Интернет), включающих фамилия, имя, отчество; год, месяц, дата и место рождения; адрес; ИНН, паспортные данные, данные страхового свидетельства, дополнительные сведения, предусмотренные условиями договора и требованиями федеральных законов, определяющих случаи и особенности обработки персональных данных; специальные категории персональных данных – не обрабатываются;

биометрические персональные данные - не обрабатываются;

Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право осуществлять все действия (операции) со своими персональными данными, включая сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Срок хранения персональных данных составляет 5 лет. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно.

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана

уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, по настоящему договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам, наряду с прочими, стороны относят несвоевременное согласование и выдачу органами государственной власти и управления, необходимых в процессе строительства документов, разрешений, согласований и иных актов ненормативного характера.

7.8. Участник долевого строительства даёт Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п. 2.3 настоящего Договора; изменение его/их границ и (или) раздел на участки меньшего размера и их последующий раздел, прекращение права собственности (права аренды) на земельный(е) участок(ки) в связи с его/их разделом, государственную регистрацию права собственности (права аренды) на вновь образованные в результате такого раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права аренды на земельные участки, образованные в результате раздела, и внесение в Единый государственный реестр недвижимости записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права собственности (права аренды) на обособленный земельный участок, на площади которого осуществляется доленое строительство многоквартирного дома с его участием

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с даты выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.

8.3. Участник и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, в случаях и в порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

9. Уступка права требования. Наследование.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.3. Новый участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся переходе права (требования) по договору к нему, а также предоставить Застройщику копию зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области соглашения (договора) уступки права требования в течение 7 (семь) календарных дней с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования.

Риск неблагоприятных последствий, связанных с таким уведомлением несет Новый участник долевого строительства. В этом случае исполнение обязательства первоначальным Участником долевого строительства признается надлежащим исполнением Застройщиком.

9.4. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

9.5. В случае уступки Участником долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долеом строительстве 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), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства

9.6. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

9.7. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации.

10. Прочие условия.

10.1. В результате исполнения настоящего Договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и земельный участок. Построенные жилые и нежилые помещения передаются в собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Участник не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые помещения (площади) в построенном Многоквартирном доме, кроме квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

10.2. Настоящий договор, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

10.3. Все расходы (оплата государственной пошлины, плата за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление технического паспорта Квартиры, экспликации, поэтажного плана, кадастрового паспорта и иных документов), связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома и права собственности на Объект долевого строительства, производится за счет средств Участника долевого строительства по тарифам, установленным соответствующими органами и организациями, и в сумму настоящего договора не включаются.

11. Заключительные положения.

11.1. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).

11.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам стороны могут передать спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.5. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон и один для органа осуществляющего государственную регистрацию недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Адреса и реквизиты сторон.

«Застройщик»

ООО «ЖК НА ТЕАТРАЛЬНОЙ-3»

410010, РФ, Саратовская область, г. Саратов, ул.
Бирюзова С.С., д. 22, каб. 10.

ИНН 6452143774

КПП 645201001

ОГРН 1206400007692

р\сч 40702810456000015123 в

ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г. Самара

к/с 30101810200000000607

_____ **Д.Ю. Дулепин**

«Участник долевого строительства»

_____ /

Приложение № 1 к
договору участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома
№ _____ от «_____» _____ 2021 года

Общая площадь многоквартирного жилого дома – 18298,03 кв.м.;
Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий — монолитные железобетонные;
класс энергоэффективности В (высокий);
Класс сейсмостойкости- 5 и менее баллов по шкале MSK-64

____-комнатная квартира № _____ общая проектно-строительная площадь _____ кв.м., иная площадь _____ кв.м., расположенная на _____-ем этаже в строящемся доме по ул. Халтурина — ул. Театральная в г. Энгельсе Саратовской области. 3-я очередь строительства. Блок — секции 1В, 1Г, 1Д.

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО «ЖК НА ТЕАТРАЛЬНОЙ-3»

Директор

_____ Дулепин Д.Ю.
