

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

«___» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Стрижи - Групп», в лице Генерального директора Прудникова Кирилла Петровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) _____,
_____ года рождения, место рождения: _____,
паспорт гражданина РФ серии _____ № _____ выдан «__» _____
_____ года _____, код подразделения
_____, адрес регистрации: _____, ИНН _____, тел.
_____, далее по тексту - «Участник долевого строительства», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером **61:44:0031421:4** площадью **2230 кв.м**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства многоквартирного жилого дома, принадлежащий «Застройщику» на основании договора аренды земельного участка №1-3 от 29.09.2020г.

Многоквартирный дом – вновь создаваемый на Земельном участке объект капитального строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вяземцева, д. 31».

Основные характеристики многоквартирного дома:

- назначение: жилое;
- этажность – 17, в том числе: подземных – 1 этаж
- общая площадь - 15607,90 м²;

Застройщик – юридическое лицо, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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" для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство;

Участник долевого строительства («Участник») – лицо, денежные средства которого, привлекаются для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, у которого возникает право собственности на объекты долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и соответствует всем требованиям, предъявляемым к Застройщику Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующем законодательном порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте <https://naui.dom.pdf> в сети Интернет. Участник ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора. Застройщиком могут вноситься изменения в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство от 15 ноября 2021 г. №61-310-001301-2021, выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется на основании Разрешения на строительство № 61-310-001301-2021, выданного 15.11.2021 года Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, **построить «Многоквартирный жилой дом со встроенными общественными помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Вяземцева, д. 31» (далее – Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0031421:4, и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего договора, в собственность Участнику, а последний обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.**

1.2. Основные характеристики Жилого дома:

Количество этажей, в т.ч. подвальный	
Этажность	
Общая площадь жилого дома (кв.м.)	
Количество квартир	
Площадь помещений общественного назначения (кв.м.)	
Количество машино-мест в подземной автостоянке	
Материал наружных стен и каркас жилого дома	
Материал поэтажных перекрытий	
Сейсмостойкость	
Класс энергоэффективности	

1.3. Основные характеристики объекта долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства» или «Машино-место»):

Номер помещения	
Назначение помещения	Машино-место - для размещения транспортного средства
Размер Машино-места	
условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией	

1.4. К настоящему договору прилагается графический план ____ этажа с выделенными в цвете границами Объекта долевого строительства (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Указанные в п.п. 1.2,1.3 Договора площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п.п. 1.2,1.3. настоящего Договора, и данными технической инвентаризации, перерасчет цены договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, и не является существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Участник обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере _____ (_____) руб. 00 коп., НДС не взимается.

2.2. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ и п. 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ») в цену Объекта долевого строительства по настоящему Договору включена стоимость общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Участник(и) долевого строительства обязуе(ю)тся внести денежные средства в следующем порядке:

2.3.1. за счет собственных денежных средств Участника(ов) долевого строительства в размере _____ (_____) руб. - в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра на специальный эскроу-счет, открываемый в

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК». Сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК». ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593, К/с 3010181020000000593 в ГУ Банка России по ЦФО. Адрес места нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27. Генеральная лицензия Банка России №1326, адрес электронной почты: <https://alfabank.ru>, телефон: +8 800 2000 000 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. «№214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.4. Условия договора счета эскроу предусмотрены в настоящем Договоре и правилах совершения операций по счетам эскроу в Банке (Эскроу-агент):

2.5.1. Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не взимается;

2.5.2. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – Согласно требованиям ФЗ № 214-ФЗ срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

2.5.3. Комиссионное вознаграждение Банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

2.5.4. Реквизиты банковских счетов Депонента (Участника) и Бенефициара (Застройщика), на которые подлежат перечислению денежные средства со Счета эскроу, указаны в разделе 11 настоящего Договора.

2.6. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: при условии предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, либо

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

2.7. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.8. Датой исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу.

2.9. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику возникает только после полной оплаты цены Договора.

2.10. Стороны определили, что в случае, если Объект долевого строительства будет передан Участнику по передаточному акту до оплаты последней цены настоящего Договора в полном объеме, то в отношении данного Объекта долевого строительства у Застройщика возникает право залога (ипотека как обременение имущества).

3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

3.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником Цены договора на счет эскроу, открываемый в АО «АЛЬФА-БАНК». Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) предлагают (адресуют оферту) в АО «АЛЬФА-БАНК» заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве в АО «АЛЬФА-БАНК» открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных АО «АЛЬФА-БАНК», и размещенных на официальном интернет-сайте АО «АЛЬФА-БАНК» по адресу <https://alfabank.ru> (далее – Правила).

Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Застройщика (Бенефициар) и Участника (Депонент) путем открытия Банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Участника (Депонент).

3.2 Участник (Депонент) обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участника (Депонента) о заключении Договора счета эскроу.

3.3. Застройщик (Бенефициар) извещается Банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

3.4. Участник (Депонент) обязуется уведомить Банк (Эскроу-агента) обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка (Эскроу-агента) соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Обязанности Застройщика

4.1.1. Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией, с учетом Приложения № 1 к настоящему Договору.

- передать Участнику Объект долевого строительства, не позднее **29 мая 2027 года** при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 11. Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

4.1.3. Застройщик гарантирует, что:

- права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.1.4. Застройщик обязуется обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектацию до передачи Участнику.

4.1.5. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить Участнику (Депоненту) оригинал/копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке, для предоставления в Банк (Эскроу-агенту) согласно п. 3.2. Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника.

4.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры о долевой участии в строительстве Жилого дома в пределах, не затрагивающих Квартиру Участника.

4.2.3. Для соблюдения сроков строительства при недостатке денежных средств привлекать заемные средства.

4.2.4. Застройщик имеет право внести изменения в проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме без их согласования с Участником, связанные, в том числе, с изменением конфигурации вентиляционных каналов и шахт, расположенных в Квартире, в результате чего могут быть изменены конструктивное решение и/или конфигурация Квартиры (без изменения количества помещений в Квартире), при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению, что указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и/или нарушениями требований к качеству Жилого дома и Квартиры.

4.2.5. Застройщик имеет право выполнить свои обязанности по настоящему Договору (п. 4.1.1 Договора) досрочно, при этом передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в порядке, установленном настоящим Договором. При уклонении Участника от досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. Произвести оплату цены Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленным разделом 2 настоящего Договора.

4.3.2. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

4.3.3. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к принятию Объекта долевого строительства.

4.3.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо обеспечить третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий.

4.3.5. С даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе, с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта и иных событий, указанных в п. 4.1.3. настоящего Договора), Участник

получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя коммунальных платежей, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании, текущем и капитальном ремонте Жилого дома пропорционально размеру приобретаемой доле площади, для чего обязуется заключить договор с обслуживающей Жилой дом организацией не позднее даты подписания акта приема-передачи.

Участник обязуется компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта долевого строительства, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора).

Оплата указанной компенсации производится Участником авансовым платежом в течение пяти рабочих дней с момента выставления Застройщиком Участнику соответствующего счета. Размер компенсируемых Участником расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим пунктом Договора, не входит в цену настоящего Договора.

Уклонение Участника от заключения договора на эксплуатацию и обслуживание Жилого дома и Объекта долевого строительства с эксплуатирующей Жилой дом организацией или не подписание в срок такого договора не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией и обслуживанием Жилого дома и Объекта долевого строительства, по установленным тарифам и ценам на содержание и ремонт, а также на коммунальные услуги, стоимость которых указана в квитанциях на оплату за жилое или нежилое помещение.

4.3.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления прав собственности на Квартиру.

4.3.7. В трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), а также о смене контактного номера телефона, адреса электронной почты, произошедших в период действия настоящего Договора. В случае неисполнения указанной обязанности Участника, все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу (адресу для направления почтовой корреспонденции), номеру телефона, адресу электронной почты и т.д. считаются направленными Застройщиком надлежащим образом.

4.3.8. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом, и приводящие к деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома, его элементов, и проведение которых не предусмотрено проектной документацией (включая установку (сооружение) снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

В случае несоблюдения обязанности, установленной настоящим пунктом, Участник самостоятельно несет все затраты по возвращению Объекта долевого строительства в первоначальный вид, а также возмещает Застройщику в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика и/или третьих лиц.

4.3.9. После передачи Участнику Объекта долевого строительства по передаточному акту, последний вправе осуществлять переустройство и перепланировку помещений в Объекте долевого строительства исключительно в соответствии с требованиями законодательства РФ и при условии надлежащего согласования этих работ, в том числе, с эксплуатирующей Жилой дом организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Участник обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), а также возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст.ст. 20-21 ФЗ №214-ФЗ.

4.4.2. Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Уступка Участником третьему лицу прав требования по настоящему Договору в случае неполной оплаты по настоящему договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

5.2. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта (акта приема-передачи Объекта долевого строительства).

5.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки.

5.4. При намерении Участника совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

После получения вышеуказанного заявления от Участника, Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

5.5. По результатам проведенной работы Застройщик составляет и предоставляет Участнику письменное Согласие на уступку права требования по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу.

5.6. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника с третьими лицами.

5.7. Участник обязан в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику 1 (один) зарегистрированный экземпляр такого договора. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной настоящим пунктом:

5.7.1. Застройщик снимает с себя ответственность за ненадлежащее уведомление нового Участника (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию;

5.7.2. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства, возникшие по истечении срока, установленного Договором на приёмку Объекта долевого строительства от Застройщика, подлежат возмещению Участником в беспорядном порядке.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта с первым дольщиком.

Гарантийные обязательства Застройщика, предусмотренные Законом 214-ФЗ, ГК РФ и другими нормативными актами, прекращаются, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

6.3. 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 участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Настоящим стороны пришли к соглашению, что государственная регистрация договоров будет осуществлена силами Застройщика, для чего Участник представляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный законодательством Российской Федерации, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов Участника в регистрирующих органах.

7.3. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры по передаточному акту.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры между сторонами по исполнению настоящего договора разрешаются в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, оползни, поднятие грунтовых вод и другие стихийные бедствия, забастовка, военные действия любого характера, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

8.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору откладывается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

8.5. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них другую сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

8.6. В том случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать в течение 3 (трех) месяцев, Стороны проводят соответствующие переговоры.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга.

10.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир, кладовых, нежилых помещений (офисов) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

10.3. Участник на основании ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Участника, и подтверждает, что, давая такое согласие, Участник действует своей волей и в своем интересе.

При этом согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может обрабатывать персональные данные, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Участником для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, исполнением настоящего Договора, последующей передачей в собственность Участника Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности Участника на Объект, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника или других лиц, передачу данных в органы государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома и Объекта долевого строительства, предоставления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, и распространяется на следующую информацию об Участнике: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные), предусмотренная Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ. Отзыв согласия может быть

произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора/даты исполнения обязательств в соответствии с Договором. При этом Застройщик хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством РФ, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

Участник согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения Застройщика.

Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных Участника, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными Участника с учетом действующего законодательства.

Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим Участник признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей Застройщику, а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об Участнике (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим Участник признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства.

Кроме того, Участник дает Застройщику свое согласие на осуществление смс-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника об информации о новых объектах, включая согласие на получение смс-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика и иных лиц. Входящих в одну группу компаний с Застройщиком.

10.4. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участнику запрещается посещение строительной площадки Жилого дома и Объекта долевого строительства в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

10.5. Участник при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией и проектной документацией по строительству Объекта долевого строительства, в том числе, с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации, проектная документация).

Участник при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен с возможными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома, в том числе, в части изменения конструктивного решения и/или конфигурации Объекта долевого строительства, связанного с изменением конфигурации вентиляционных каналов и шахт, расположенных в Квартире (пункт 4.2.4 Договора), и не возражает против внесения таких изменений. Стороны согласовали, что в случае изменения проектной документации строящегося Жилого дома в части внесения таких изменений, оформление и подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

10.6. Участник ознакомлен с тем, что на земельный участок с кадастровым номером 61:44:0031421:4 распространяются права залога Банка в порядке установленном законодательством.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 61:44:0031421:4 после ввода Жилого дома в эксплуатацию будет обременен правом ограниченного пользования (сервитут) для обеспечения проезда, прохода, эксплуатации сооружений и территории соседнего земельного участка планируемой встроенной дошкольной образовательной организации.

10.7. Застройщик вправе произвести раздел, выдел, объединение и/или перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:44:0031421:4, в результате которого, в частности, образуются новые земельные участки. Настоящий договор является согласием Участника на такой раздел, выдел, объединение и/или перераспределение. Вновь образуемые в результате раздела земельные участки подлежат постановке Застройщиком на государственный кадастровый учет с регистрацией в установленном законом порядке права собственности Застройщика на них в едином государственном реестре недвижимости.

10.8. Участник при подписании настоящего договора подтверждает, что Застройщиком предоставлена полная информация о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описание местоположения и иная информация о строящемся Жилом доме с учетом окружающей обстановки, в том числе сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, что в свою очередь обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Участником долевого строительства помещения в Жилом доме.

10.9. Участник извещен и согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Жилого дома в эксплуатацию, до выбора управляющей компании собственниками помещений в Жилом доме в порядке, установленном законом. Участник оплачивает управляющей компании плату за содержание принадлежащего ему помещения (Объекта долевого строительства) и общего имущества Жилого дома, а также плату за потребленные коммунальные ресурсы со дня приемки такого помещения от Застройщика по передаточному акту.

10.10. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 30 дней до истечения указанного срока обязан направить Участнику информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока

Стороны пришли к соглашению об использовании Застройщиком факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему и другие документы, заключаемые между Застройщиком и Участником, а также различные справки, согласия, письма, предоставляемые Застройщиком Участнику по настоящему Договору.

10.11. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.12. Договор составлен в трех экземплярах, один - для Участника, два – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

10.13. Договор подписан с приложениями:

Приложение №1 (план).

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик «Стрижи - Групп» 354002, Россия, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Комсомольская д. 1, лит. Б, оф. 26 ИНН 2366022867/КПП 236601001 ОГРН 1202300048862 № 40702810726260000619 ФИЛИАЛ «РОСТОВСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» к/сч:30101810500000000207 БИК 046015207 Email: strizhi-group@bk.ru _____/_____/	Участник: _____/_____/
---	--------------------------------------

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № _____
от «___» _____ 202_ года

План

Застройщик:
ООО «СЗ «Стрижи - Групп» _____ / _____ /

Участник:
_____ / _____ /

