

ДОГОВОР № **НОМЕР ДОГОВОРА**
на участие в долевом строительстве Жилого дома

г. Самара

ДАТА ДОГОВОРА

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДОНСТРОЙ», в лице **ФИО_полностью**, действующего на основании _____, с одной стороны, и

Участник долевого строительства: **ФИО_полностью**, дата рождения: ____, место рождения: ____, пол: ____, паспорт: ____, выдан: ____, дата выдачи: ____, код подразделения: ____, СНИЛС: ____, зарегистрирован(а) по адресу: ____, действующий(ая) самостоятельно от своего имени, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Договора "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить объект капитального строительства: «Жилая застройка, г. Самара, Железнодорожный район, ул. Буянова/ ул. Вилоновская, дом №89/95 **4-секционный Жилой дом**. Встроенно-пристроенный подземный паркинг» (**строительный адрес: г. Самара, Железнодорожный район, ул. Буянова/ ул. Вилоновская, Жилой дом №89/95, секция №**), кадастровый номер земельного участка выделенного **Застройщику** для строительства: 63:01:0102003:1295 (Далее по тексту Договора – «Жилой дом») и находящийся в его составе Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в договоре 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 по тексту Федеральный Закон №214 -ФЗ):

Наименование характеристики:	Описание характеристики:
Вид	Здание
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	25
Общая площадь	71 436, 7 кв.м.
Материал наружных стен	стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и. др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	Класс «А»
Класс сейсмостойкости	Класс 6

1.2. **Застройщик** передает, а **Участник долевого строительства** приобретает право на долю в строительстве, которая соответствует квартире, имеющей следующие проектные характеристики:

№ квартиры (строительный)	Кол-во комнат	Этаж	Жилая площадь кв.м	Общая приведённая площадь, с учётом площади балкона(ов) с коэффициентом 0,3 и площади лоджии(ий) с коэффициентом 0,5,	Общая площадь, согласно проектной декларации, с коэффициентом 1 для площади лоджий и балконов, кв.м.

				КВ.М.	
НОМЕР_КВ АРТИРЫ	КОЛ- ВО_КО МНАТ	ЭТ АЖ	ЖИЛАЯ_ПЛ ОЩАДЬ	ОБЩАЯ_ПЛОЩАДЬ С_КОЭФ_0,5	ОБЩАЯ_ПЛОЩАДЬ С_КОЭФ_1

далее по тексту «Объект долевого строительства» или «Объект».

Проектная площадь **Объекта долевого строительства** определена проектно-сметной документацией. Проектная площадь подлежит уточнению по окончанию строительства Жилого дома на основании обмеров, проведенных квалифицированным кадастровым инженером при подготовке технического плана Жилого дома для последующего ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию (далее – «Окончательная площадь Объекта»).

Сведения об Окончательной площади Объекта вносятся Уполномоченным органом в Единый государственный реестр недвижимости, при вводе Жилого дома в эксплуатацию и постановки на кадастровый учёт Жилого дома.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым является изменение Проектной площади квартиры не более чем на 5 (пять) процентов как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений **Объекта долевого строительства** может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

1.3. Планировка и площадь **Объекта долевого строительства**, указанные в настоящем Договоре, определены на основании проектной документации, являются ориентировочными и могут быть изменены в процессе дальнейшего проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома. Адрес Жилого дома и нумерация помещений указаны строительные. Возможно их изменение уполномоченными органами при сдаче Жилого дома в эксплуатацию, постановке на технический учет и присвоении Жилому дому почтового адреса.

1.4. **Объект долевого строительства** передается **Участнику долевого строительства с черновой отделкой**, включающей выполнение следующих видов работ:

- цементная стяжка под конструкцию пола;
- входная дверь в квартиру согласно проекту;
- установка оконных блоков и балконных дверей из поливинилхлоридных или алюминиевых профилей;
- остекление лоджий и балконов согласно проекту;
- ввод магистралей холодного и горячего водоснабжения, канализации согласно проекту, без разводки по квартире;
- монтаж системы отопления согласно проекту;
- электроснабжение без разводки по квартире, вводное устройство в квартиру согласно проекту.
- установка приборов учета.

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта на этаже Жилого дома приведены в Приложении №1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для **Застройщика** каких-либо обязательств по установке/поставке указываемого оборудования. Обозначения на данном плане межкомнатных стен/перегородок, дверных проемов, вентиляционных и иных шахт являются ориентировочными. В проектную документацию Жилого дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные

и инженерно-технические решения Объекта, изменена площадь Объекта в размере до 5 (пяти) процентов от проектной площади Объекта, указанной в п. 1.2. настоящего договора. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, **Застройщик** проинформирует **Участника долевого строительства** путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте www.наш.дом.рф.

1.5. Срок получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного Жилого дома не позднее **30 декабря 2026 года**. Срок передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** – не позднее **30 июня 2027 года** в установленном действующем законодательством порядке. **Застройщик** вправе досрочно исполнить свои обязательства по сдаче Жилого дома в эксплуатацию и передаче **Объекта Участнику долевого строительства**.

1.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.7. **Застройщик** гарантирует, что право на **Объект долевого строительства**, являющееся предметом настоящего договора, ранее никому не переуступлено, не заложено, в споре и под арестом не состоят, не являются предметом по иску третьих лиц.

2. Сумма договора и порядок расчетов.

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства (создания) Объекта долевого строительства определена как произведение цены единицы (1 кв.м.) общей приведённой площади Объекта, и соответствующей общей приведённой площади Объекта долевого строительства, и составляет **СУММА ДОГОВОРА (СУММА ДОГОВОРА ПРОПИСЬЮ)** рублей 00 коп.:

№ квартиры (строительный)	Общая приведённая площадь, с учётом площади балкона (ов) с коэффициентом 0,3 и площади лоджии(ий) с коэффициентом 0,5, кв.м.	Стоимость 1 кв.м. общей приведённой площади квартиры, с учетом площади балконов с коэффициентом 0,3 и/или площади лоджий с коэффициентом 0,5 кв.м., рублей	Стоимость, рублей
НОМЕР КВАРТИРЫ Ы	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ С КОЭФ 0,3	СТ-ТЬ М2	СУММА ДОГОВОР А

2.2. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 2.1. Договора, Цена подлежит изменению в случае изменения Окончательной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта. В случае отклонения Окончательной площади Объекта от Проектной площади Объекта как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Окончательной площади Объекта и Проектной площади Объекта (п.1.2. Договора) на цену одного квадратного метра, указанной в п. 2.1 Договора.

2.2.1. В случае увеличения Окончательной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу **Участник долевого строительства** обязан оплатить **Застройщику** в течение 20 (Двадцати) календарных дней после получения письменного уведомления **Застройщика** о данных обмерах Окончательной площади Объекта, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2.2. В случае уменьшения Окончательной площади Объекта по отношению к Проектной площади Объекта, образовавшуюся разницу **Застройщик** возвращает **Участнику долевого строительства** в течение 20 (Двадцати) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта и предоставления **Участником** реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

2.3. Цена Договора, уточненная в порядке п. 2.2. является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае измерения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров по инициативе **Участника долевого строительства**.

2.4. **Участник долевого строительства** обязан оплатить **Застройщику** стоимость **Объекта долевого строительства**, указанную в настоящем договоре, после регистрации настоящего договора за счет собственных средств **Участника долевого строительства** в следующем порядке:

2.4.1 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» **Застройщик**, выступающий в роли Бенефициара, и **Участник долевого строительства**, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

2.4.2. Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);
- Настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

2.4.3. Подписывая Договор участия в строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

2.4.4. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу;

- Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий;

- Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

2.4.5. Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора участия в строительстве:

Бенефициар – ООО «СЗ «ДОНСТРОЙ», ИНН: 6319194231 ОГРН 1156313013669.

Депонент – **ФИО**, дата рождения: ____, место рождения: ____, пол: ____, паспорт: ____, выдан: ____, дата выдачи: ____, код подразделения: ____, СНИЛС: ____, зарегистрирован(а) по адресу: _____.

Эскроу-агент – Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Адрес места нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, e-mail: Schet_escrow@vtb.ru, телефон +7 495 960 2424.

Объект долевого строительства – квартира строительный № _____ в Жилом доме по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, ул. Буянова/ ул. Вилоновская, Жилой дом №89/95, секция № ____, кадастровый номер участка № 63:01:0102003:1295.

Депонируемая сумма (цена Договора участия в строительстве): _____ (_____) рублей 00 копеек.

Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы на счет эскроу:

- а) Дата окончания срока для внесения Депонентом на счет эскроу Депонируемой суммы – не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора;
- б) Источники формирования Депонируемой суммы:
 - _____ (_____) рублей 00 копеек. **собственные средства Депонента;**
- в) Депонент обеспечивает в целях формирования Депонируемой суммы поступление денежных средств на счет эскроу в следующем порядке:
 - _____ (_____) рублей 00 коп. оплачивается в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора за счет собственных средств Депонента.

Срок условного депонирования – 30.06.2027.

Срок ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, указанный в проектной декларации, – 30.12.2026.

Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу – № _____ в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве.

2.4.6. Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу, а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях по следующим реквизитам **ФИО**: счет № _____ в банке (ПАО) ВТБ.

2.5. В случае досрочного получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и в случае если Участником долевого строительства не внесены на указанную дату денежные средства в полном объеме на депонируемый эскроу счёт, оплата цены договора **Участником долевого строительства** осуществляется путём внесения платежей, в установленный договором срок, в безналичном порядке на расчетный счет **Застройщика** по реквизитам, указанным в счёте на оплату.

3. Права и обязанности сторон

3.1. **Застройщик** принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. Совместно с **Участником долевого строительства** зарегистрировать настоящий договор в установленном законом порядке.

3.1.2. Обеспечить целевое использование денежных средств, уплачиваемых **Участником долевого строительства** по настоящему договору.

3.1.3. Обеспечить строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией, обязательными требованиями технических регламентов в установленные настоящим договором сроки.

3.1.4. Контролировать ход работ по строительству.

3.1.5. Получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передать Объект **Участнику долевого строительства** в установленные настоящим договором сроки.

- 3.1.6. По окончании строительства совершить необходимые действия по оформлению документов, необходимых для регистрации **Участником долевого строительства** права собственности на Объект.
- 3.1.7. Возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в случаях, указанных настоящим договором и действующим законодательством.
- 3.2. **Застройщик** вправе:
- 3.2.1. Представлять интересы **Участника долевого строительства**, вытекающие из настоящего договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.
- 3.3. **Участник долевого строительства** принимает на себя следующие обязательства:
- 3.3.1. **Участник долевого строительства** обязуется совместно с **Застройщиком** направить настоящий договор на регистрацию в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего договора.
- 3.3.2. Своевременно вносить денежные средства по настоящему договору.
- 3.3.3. С момента подписания акта приема-передачи нести расходы, в том числе и коммунальные, связанные с обслуживанием Объекта, а также нести риск случайной гибели или повреждения независимо от даты регистрации права собственности на Объект. Обеспечить заключение договоров на обслуживание дома с эксплуатирующей организацией.
- 3.3.4. Принять Объект по акту приема-передачи в срок, указанный **Застройщиком** в сообщении о готовности передать законченный строительством Объект.
- 3.3.5. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на построенный и принятый по акту приема-передачи Объект.
- 3.3.6. Не изменять самостоятельно планировку Объекта (устройство проемов в несущих стенах, демонтаж или перенос внутренних перегородок, изменения проектного положения разводки и стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, схемы электропроводки и т.п.) на стадии строительства Объекта без письменного разрешения **Застройщика**. После регистрации права собственности все изменения первоначальной проектной планировки Объекта должны быть согласованы в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.
- 3.3.7. **Участник долевого строительства** имеет право устанавливать наружные системы кондиционирования только в точном соответствии с проектным решением на Жилой дом.
- В случае необходимости установки системы кондиционирования **Участник долевого строительства** или в дальнейшем собственник Жилого (нежилого) помещения обязан обратиться к **Застройщику** для получения копии проектного решения. В случае нарушения данного пункта и установки системы кондиционирования в неполюженном месте, **Участник долевого строительства**, либо в дальнейшем собственник Жилого (нежилого) помещения, по требованию **Застройщика** или эксплуатирующей организации обязан своими силами и за свой счет демонтировать систему кондиционирования, а также компенсировать все убытки, затраты и вред, причиненный третьим лицам, связанный с ненадлежащим монтажом системы кондиционирования, а также нести расходы, связанные с приведением фасада Жилого дома в первоначальное состояние.
- 3.3.8. **Участник долевого строительства** осведомлен и согласен с тем, что Объект, подлежащий оформлению в его собственность, может быть включен в единый комплекс недвижимого имущества, и **Участник долевого строительства** настоящим договором подтверждает свое согласие на заключение договора на управление и техническое обслуживание Жилого дома с управляющей компанией, выбранной в соответствии с нормами права, установленными ст. 161 ЖК РФ.
- 3.3.9. **Участник долевого строительства** дает свое согласие **Застройщику** на преобразование (межевание) земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора, путем его разделения, объединения, перераспределения или выделения.
- 3.3.10. **Участник долевого строительства** обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до

планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4. Передача объектов долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в течение срока, установленного настоящим договором, с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.3. **Застройщик** обязан письменно уведомить **Участника долевого строительства** о готовности передать Объект долевого строительства.

4.4. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства Жилого дома и Объекта долевого строительства, обязан приступить к его приемке в срок, указанный в сообщении.

При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства и/или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объектов долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей), признаются перешедшими к **Участнику долевого строительства** со дня составления указанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. **Участник долевого строительства** до подписания акта приема-передачи вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства до исполнения **Застройщиком** своих обязанностей.

4.6. С момента подписания акта приема-передачи Объекта **Участник долевого строительства** несет бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей) и риск случайной гибели.

5. Гарантии качества

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего договора, положениям технических регламентов, обязательных к применению, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. В случае если Объект построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания (иного использования, предусмотренного настоящим договором), **Участник долевого строительства** вправе воспользоваться положениями части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ и потребовать от **Застройщика**:

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

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

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

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

5.5. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **Участнику** Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Ответственность сторон

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

6.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта **Застройщик** уплачивает **Участнику** неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

6.3. **Участник долевого строительства** несет материальную ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный путем повреждения коммуникаций электроснабжения и отопления проходящим в конструкции пола, в результате проведения ремонтно-строительных работ в объектах долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в конструкции пола проходят коммуникации электроснабжения и отопления. В случае необходимости проведения ремонтных работ, затрагивающих конструкцию пола, **Участник долевого строительства** обязуется обратиться к **Застройщику** за получением исполнительной схемы.

7. Уступка прав по договору

7.1. **Участник долевого строительства** вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после полной оплаты Цены Договора, установленной разделом 2 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи. **Участник долевого строительства** обязан предоставить новому участнику долевого строительства (Правопреемнику) надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 2 настоящего Договора.

7.2. **Участник долевого строительства** обязан направить в адрес **Застройщика** уведомление о предстоящей уступке своих прав и обязанностей по настоящему Договору на участие в долевом строительстве с приложением проекта договора уступки прав и обязанностей, подписанный **Участником долевого строительства** и Правопреемником. Уведомление направляется заказным письмом с описью вложения по адресу **Застройщика**, указанному в договоре либо путем нарочной доставки в офис **Застройщика** с отметкой о вручении.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить Правопреемника в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить **Застройщика** в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также уведомить Правопреемника о последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.3. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 2 настоящего Договора, **Участник долевого строительства** вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, только при условии письменного согласования **Застройщиком** такой уступки.

7.4. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 1.1. настоящего Договора) не допускается.

8. Расторжение договора

8.1. Стороны могут расторгнуть настоящий договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ.

8.2. В случае нарушения **Участником долевого строительства** срока, установленного в п. 3.3.1 настоящего Договора более чем на 10 (Десять) рабочих дней, **Застройщик** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, путём направления Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре, уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Договор считается расторгнутыми с даты направления **Участнику долевого строительства** такого уведомления заказным письмом.

8.3. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.

8.4. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона №214-ФЗ.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **Участнику долевого строительства** путем их перечисления эскроу-агентом на счет **Участника долевого строительства** (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № _____, открытый в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу 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 возвратить **Участнику долевого строительства** уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9. Прочие условия

9.1. В вопросах, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

9.2. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях почтовых и платежных реквизитов в течение 3 (трех) дней.

9.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

9.4. **Участник долевого строительства** подписывая настоящий Договор дает согласие на получение от **Застройщика** посредством телефонной связи на номер **Участника долевого строительства**, указанный в настоящем Договоре, информационных и рекламных смс-сообщений, а также согласие на получение посредством сети Интернет на электронную почту, указанную в настоящем Договоре, сообщений от **Застройщика** или от Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

9.5. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в том числе о необходимости приёмки Объекта долевого строительства могут быть направлены **Застройщиком Участнику долевого строительства** посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона **Участника долевого строительства**, указанные в настоящем Договоре. Стороны согласовали, что указанный способ уведомления является надлежащим исполнением **Застройщиком** своих обязанностей, принятых в рамках данного Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на **Участнике долевого строительства**.

9.6. Настоящий Договор может быть подписан уполномоченными представителями Сторон собственноручно, либо с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – ЭП), сертификат ключа проверки, которой был изготовлен удостоверяющим центром, выпускающим квалифицированные сертификаты ключа проверки электронной подписи (далее – Сертификат ЭП).

Подписанный с использованием вышеуказанной ЭП настоящий Договор (дополнительное соглашение к нему) признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью уполномоченного представителя Стороны по договору, и порождает для Сторон юридические последствия в виде установления, изменения и прекращения, взаимных прав и обязанностей.

9.7. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Приложения:

Приложение №1 - схема расположения Объекта долевого строительства.

Приложение №2 – согласие на обработку персональных данных.

10. Правовые основания к заключению договора. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

10.1. Правовыми основаниями к заключению настоящего договора являются:

- Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 63:01:0102003:1295-63/466/2021-1 от 20.12.2021г. Застройщиком права собственности на Земельный участок с кадастровым номером № 63:01:0102003:1295.
- Разрешение на строительство №63-01-179-2022 от 30.12.2022;
- Проектная декларация опубликована на сайте www.наш.дом.рф.

10.2. В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (далее Федеральный закон)" земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости **не находятся** в залоге у участников долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств застройщика в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.

11. Адреса и реквизиты сторон:

11.1. **Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик «ДОНСТРОЙ»,
443031, г. Самара, ул. Молодежная д. 16 «А», комната 3.1

ИНН/КПП: 6319194231/631901001 ОГРН 1156313013669

Тел. 8-800-234-03-03.

_____ / _____ / _____ /

11.2. Участник долевого строительства:

ФИО_полностью, дата рождения: ____, место рождения: ____, пол: ____, паспорт: ____,
выдан: ____, дата выдачи: ____, код подразделения: ____, СНИЛС: ____, зарегистрирован(а) по
адресу: ____.

Тел. **НОМЕР_ТЕЛЕФОНА**.

E-mail: **АДРЕС_ЭЛ_ПОЧТЫ**.

_____ **ФИО_сокращ**

Исп. **ФИО_менеджера, КОНТ_ТЕЛЕФОН_МЕНЕДЖЕРА**

Приложение №2
к Договору № **НОМЕР_ДОГОВОРА** от **ДАТА_ДОГОВОРА**
на участие в долевом строительстве Жилого дома

**СОГЛАСИЕ
на обработку персональных данных**

В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных» **Участник долевого строительства** **ФИО_ПОЛНОСТЬЮ** подписывая настоящий соглашение на обработку персональных данных

дает своё согласие на обработку и использование своих персональных данных **Застройщику**: ООО «Специализированный застройщик «ДОНСТРОЙ» (ИНН/КПП: 6319194231/631901001 ОГРН 1156313013669), а также третьим лицам, указанным в пункте 3 настоящего согласия, в целях заключения и исполнения Договора № **НОМЕР ДОГОВОРА** от **ДАТА ДОГОВОРА** на участие в долевом строительстве Жилого дома.

1. Согласие даётся на обработку следующих Персональных данных:

- фамилия, имя, отчество, дата и год рождения, место рождения, гражданство место жительства, пол, гражданство;
- паспортные данные: серия, номер, кем выдан, дата выдачи, код подразделения, фотографии, содержащиеся в документах, удостоверяющих личность;
- сведения о страховом номере индивидуального лицевого счёта (СНИЛС), индивидуальном номере налогоплательщика (ИНН);
- адрес постоянной (временной) регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания;
- сведения о семейном положении, брачном контракте;
- сведения о банковских реквизитах (номер расчётного счёта, номер счёта эскроу);
- номера домашнего и мобильного телефона, адрес электронной почты.

Согласие даётся на сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Обработка вышеуказанных персональных данных будет осуществляться с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными.

2. Обработка Персональных данных осуществляется в целях:

- заключения и исполнения Договора долевого участия;
- государственной регистрации (перехода права) по Договору долевого участия, путём подачи документов в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);
- формирования и направления посредством использования программного обеспечения «Платформа Сделка РФ» - ООО «СделкаРФ», «Домклик» - ООО «ЦНС», ООО «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» документов, связанных с заключением договоров долевого участия в строительстве, дополнительных соглашений к договорам долевого участия и документов, связанных с регистрацией перехода права собственности на объект недвижимости на основании актов приема-передачи объектов долевого строительства, в электронной форме на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр);
- формирования и направления посредством использования программного обеспечения «Платформа Сделка РФ» - ООО «СделкаРФ», «Домклик» - ООО «ЦНС», ООО «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» в банки Российской Федерации, имеющих соответствующую лицензию, заявлений на открытие аккредитива, счёта эскроу, на выпуск сертификатов ключей проверки электронной подписи;
- Направление информационных/рекламно-информационных сообщений.

3. **Участник долевого строительства** согласен на передачу **Застройщиком**, указанных персональных данных третьим лицам: органам государственной (муниципальной) власти, банкам, удостоверяющему центру, организациям, которые в рамках гражданско-правовых договоров оказывает **Застройщику** услуги хранения и обработки персональных данных (или по поручению **Застройщика** исполняет обязательства по обработке и хранения персональных данных) и услуги сервиса электронной регистрации, а также управляющей организации, с которой у **Застройщика** будет заключен договор на управление Многоквартирным домом на основании п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ и обработку персональных данных указанными лицами и иным лицам действующим на основе существующих/будущих договоров/соглашений с **Застройщиком**, о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках указанных договоров/соглашений, а также **Участник долевого строительства** дает согласие на обработку указанных персональных данных, в рамках исполнения обязательств по указанным договорам/соглашениям. **Участник долевого строительства** соглашается с тем, что обработка его персональных данных **Застройщиком** и указанными лицами необходима для реализации целей, связанных с исполнением настоящего Договора.

4. Настоящее согласие на обработку персональных данных дается **Участником долевого строительства** на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес **Застройщика**. В этом случае **Застройщик** прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ.

Участник долевого строительства:

ФИО_сокращ

ДАТА ДОГОВОРА