

ДОГОВОР №

ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Вологда

« »

2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Фостер», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Стафеевой Екатерины Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин__ РФ, г.р., паспорт серия, номер, выдан, "" года, код подразделения, адрес регистрации: , ИНН, СНИЛС, эл.почта, телефон, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) и ввести в эксплуатацию объект: **«Многоквартирный жилой дом по ул.Евковской в г. Вологда: 1 этап (секция 1); 2 этап (секция 2)»** (далее по тексту «Многоквартирный дом», «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строительство Объекта осуществляется на **земельном участке с кадастровым номером 35:24:0502009:1018 площадью 2610,0 кв.м**, расположенном по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, муниципальное образование «Город Вологда», город Вологда, улица Евковская (Категория земель – земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка). Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании решения собственника об объединении земельных участков от 31.08.2021 года, **право собственности зарегистрировано в ЕГРН 24.09.2021 года, номер регистрации 35:24:0502009:1018-35/065/2021-1.**

Технические характеристики объекта в соответствии с проектной декларацией: назначение объекта – жилое; общая площадь объекта – 3 114,43 кв.м, в т.ч. общая площадь секции 1 – 1473,5 кв.м, общая площадь секции 2 – 1640,93 кв.м; этажность объекта – 4 этажа; материал наружных стен и каркаса объекта – со сборным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); материал перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности – В+; сейсмостойкость объекта – 5 и менее баллов.

1.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участникам долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.3. Застройщик осуществляет строительство на основании **разрешения на строительство №35-35327000-23-2022 от 21.03.2022 года выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды до 21.03.2025 года.**

1.4. Передаваемый Участнику долевого строительства Застройщиком Объект долевого строительства в данном многоквартирном доме, согласно проектной документации: секция - **1**, ? -комнатная квартира №, расположенная **на ? этаже**, общей площадью **? кв. м** (далее – Квартира). Площадь Квартиры без лоджии составляет ? кв. м, в том числе: площадь кухни ? кв. м, площадь жилой комнаты ? кв. м, площадь жилой комнаты - ? кв.м, площадь санузла – ? кв. м, площадь коридора – ? кв. м. Площадь лоджии составляет ? кв. м (площадь лоджии с коэффициентом 0,5 составляет ? кв.м). Приложение №1: план квартиры и местоположение объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества.

1.4.1. Участнику долевого строительства передается также доля, определяемая в соответствии с действующим законодательством РФ, в праве на общее имущество в многоквартирном доме, находящемся по адресу, указанному в п. 1.1 Договора. Участник долевого строительства не вправе претендовать на передачу ему в собственность иной

Квартиры, расположенной в Объекте. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Объекта.

1.4.2. В настоящем пункте номер и адрес Квартиры являются строительными, а площади – проектными, поэтому Стороны предвидят и согласны с возможностью их изменения в соответствии с данными технического паспорта на Квартиру, изготовленного организацией технической инвентаризации. Если общая площадь Квартиры по данным Технического паспорта будет отличаться от проектной общей площади Квартиры, указанной в настоящем Договоре, более чем на 1 (один) кв. м, то цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, изменяется на сумму, определенную путем умножения цены одного квадратного метра общей площади Квартиры на разницу квадратных метров между проектной общей площадью Квартиры, оговоренной в настоящем Договоре, и общей площадью Квартиры по данным Технического паспорта.

1.4.2.1. Цена одного квадратного метра общей площади Квартиры рассчитывается для целей пункта 1.4.2 путем деления суммы, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, на проектную общую площадь Квартиры, указанную в настоящем Договоре.

1.4.2.2. В случае если разница между общей площадью Квартиры по данным Технического паспорта и проектной общей площадью Квартиры, указанной в настоящем Договоре, будет составлять до 1 (Одного) кв. метра (включительно), цена Договора, указанная в п. 2.1 настоящего Договора, не изменяется.

1.4.2.3. Датой увеличения цены на основании п. 1.4.2. настоящего Договора считается дата получения Участником долевого строительства уведомления о соответствующей разнице между общей площадью Квартиры по данным Технического паспорта и проектной общей площадью Квартиры, указанной в настоящем Договоре. Участник долевого строительства обязан уплатить сумму, на которую увеличилась цена, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения предусмотренного настоящим пунктом уведомления, путем внесения денежных средств на счет эскроу после окончания строительства Объекта до момента подписания акта приема-передачи квартиры. В случае, если к моменту перечисления денежных средств Договор счета эскроу будет прекращен в связи со сдачей Объекта в эксплуатацию, Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет Застройщика, указанный в реквизитах настоящего Договора.

1.5. Датой уменьшения цены Договора считается наиболее поздняя из двух дат: дата Технического паспорта либо дата выдачи органом местного самоуправления города Вологды разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. В случае уменьшения цены Договора Застройщик обязан уплатить сумму, на которую уменьшилась цена, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства реквизитов для перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства.

1.6. После ввода дома в эксплуатацию Квартира передается Участнику долевого строительства со следующими отделочными работами и комплектацией:

Полы: санузлы, кухня, жилые комнаты и коридоры – полусухая стяжка.

Лестничные площадки, междуквартирные коридоры – керамическая плитка и/или керамогранит.

Стены: штукатурка кирпичных стен песчано-цементной штукатуркой, межкомнатные стены из силикатных блоков, швы между блоками не затираются.

Потолки – заделка рустов между плитами перекрытия.

Окна и балконные блоки, кроме помещений с индивидуальными газовыми котлами, ПВХ;

В помещениях с индивидуальными газовыми котлами устанавливаются легкосбрасываемые конструкции в виде деревянных оконных блоков, с заполнением переплетов листовым стеклом (не стеклопакетами), которые могут быть заменены на оконные конструкции со стеклопакетами по ГОСТ Р 56288.

Лоджия – застеклена.

Входные двери в квартиру – металлические, межкомнатные двери не устанавливаются.

Индивидуальный газовый котел.

Электротехнические работы, включая установку электрооборудования: электронных счетчиков, выключателей одно-двухклавишных, розеток, в том числе для электроплит, установка дверных звонков. Провода с медными жилами с двойной изоляцией.

Монтаж системы теплоснабжения с установкой стальных и/или биметаллических радиаторов отопления.

Стояки и подводки из полипропиленовых труб. Счетчик холодной воды.

Домофон.

Сантехническое оборудование не устанавливается.

1.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

1.8. Застройщик обязан построить (создать) Объект, ввести в эксплуатацию **секцию 1 и секцию 2 - не позднее 30 сентября 2024 года.**

При этом Застройщик **имеет право досрочно** получить в установленном порядке Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

2. Цена Договора и порядок расчетов.

2.1. Цена Договора составляет ___ (---) рублей. Датой внесения Участником долевого строительства средств в счет оплаты указанной в настоящем пункте суммы, будет являться дата фактического поступления средств на счет эскроу, указанный в п.2.2, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке.

2.2. Оплата цены Договора производится путем внесения денежных средств на открытый Участником долевого строительства счет эскроу в банке в срок до _____, но не ранее дня регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области.

2.3. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате цены Договора.

2.4. Цена настоящего Договора, указанная в п. 2.1 Договора, **не** включает в себя расходы по установке домофона, изготовлению кадастрового паспорта на Квартиру, расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника долевого строительства на Квартиру: нотариальный тариф, государственные пошлины. **Участники долевого строительства не производят доплат за подключение Объекта к инженерным сетям.**

2.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

3. Обязанности сторон.

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и долю в праве на общее имущество в многоквартирном доме, определяемую в соответствии с действующим законодательством РФ, по акту приема-передачи не позднее срока, предусмотренного Договором, в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором и иными договорами, заключенными между Участником долевого строительства и Застройщиком.

3.1.4. По запросу Участника долевого строительства предоставить необходимую информацию о степени готовности объекта строительства. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и

предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

3.1.6. В течение 30 (тридцати) календарных дней с момента предъявления требования Участника долевого строительства устранить указанные недостатки, выявленные при приемке Объекта долевого строительства.

3.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.1.8. Предоставить Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним (далее - органе, осуществляющем государственную регистрацию прав).

3.1.9. В случае расторжения настоящего Договора по предусмотренным Договором основаниям, вернуть Участнику долевого строительства сумму внесенных в соответствии с настоящим Договором денежных средств, за вычетом сумм подтвержденных расходов, в порядке и сроки, установленные действующим законодательством. Перечисление указанных средств на счет Участника долевого строительства, предварительно сообщенный Застройщику в письменном виде, признается Сторонами надлежащим исполнением данного обязательства.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

3.2. Участники долевого строительства обязуются:

3.2.1. Внести предусмотренные платежи в размере, порядке и в сроки, установленные пп. 2.1., 2.2 настоящего Договора, до подписания акта приема-передачи Сторонами компенсировать (оплатить) Застройщику расходы по установке домофона.

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства **в течение 10 рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче предоставить Застройщику в письменном виде** описание указанных недостатков. В течение 5 рабочих дней после уведомления Застройщика об устранении указанных недостатков (по телефону и/или электронной почте, указанным в настоящем Договоре) повторно приступить к приемке объекта и подписать передаточный акт. Независимо от того, получено Участником долевого строительства уведомление Застройщика об устранении недостатков, выявленных при приемке Объекта долевого строительства, или нет, Участник долевого строительства обязуется приступить повторно к приемке Объекта на тридцатый календарный день с даты предъявления Застройщику требования об устранении недостатков. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт в соответствии с действующим законодательством.

3.2.3. Произвести государственную регистрацию права собственности на объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области своими силами и за свой счет **в течение 30 дней** с момента подписания акта приема-передачи.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4. Ответственность сторон

4.1. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более, чем на три месяца, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке.

4.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере **1/300** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере **1/300** ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком **в двойном размере**.

5. Гарантийные обязательства.

5.1. На конструктивные элементы Объекта гарантийный срок составляет **5 (пять) лет** со дня передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет **3 (три) года** и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантия Застройщика ограничивается только недостатками (дефектами) строительно-производственного характера и не распространяется на недостатки (дефекты), обусловленные такими причинами, как: нормальный износ, естественное старение Объекта долевого строительства и его специфических элементов, неправильная эксплуатация и ремонт Объекта долевого строительства, его незаконное переустройство и (или) перепланировка (реконструкция), внешние воздействия (затопление, пожар, стихийное бедствие, действия третьих лиц и т.п.).

5.1. На специфические и специально оговариваемые элементы, в том числе: входные двери, окна, подоконники, электрооборудование (электропроводка, электрокоробка, электросчетчики, выключатели, розетки), запорную фурнитуру, отделочные материалы, индивидуальные газовые котлы, радиаторы отопления, счетчики холодной воды и т.д. Застройщиком дается гарантия (при условии их правильной эксплуатации Участником долевого строительства) на срок, установленный заводами-изготовителями и указанный в соответствующих гарантийных паспортах.

5.2. Существенным нарушением требований к качеству Квартиры по настоящему Договору считается такое ее состояние, когда она непригодна для проживания.

5.3. Не относится к существенным нарушениям по качеству Квартиры, если Квартира или отдельные помещения в Квартире имеют неровные углы, проемы, иные геометрические неровности, не влияющие на прочность Квартиры.

5.4. Стороны согласовали, что изменение проектных площадей Квартиры (п.1.4. настоящего Договора) считается допустимым и не является нарушением требований о качестве Квартиры. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч. лоджии, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Приложение 1 не может быть использовано для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п.

6. Передача объекта долевого строительства

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

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан передать участнику долевого

строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения данного разрешения.

6.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома, обязан приступить к его принятию в течение 5 рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

6.5. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, проектной документации и иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

7. Односторонний отказ от исполнения Договора

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) прекращения или приостановления строительства Объекта долевого строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, или наличие других недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

6) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства и в иных предусмотренных Законом случаях.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств более, чем на два месяца и в иных предусмотренных Законом случаях.

8. Уступка прав требований по Договору

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или при одновременном переводе долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу с момента государственной регистрации Договора об уступке прав требований в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации несут Участники долевого строительства и/или новый Участник долевого строительства.

8.2. 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. В случае, если соглашение (Договор) об уступке прав требований по Договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные частями 3 и 3.1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие должностных лиц при отсутствии вины Застройщика, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств изменяется соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор) длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) дней со дня прекращения таких обстоятельств известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

10. Заключительные положения

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.3. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности РФ.

10.4. Все изменения и дополнения Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора самостоятельно.

11. Иные условия.

11.1. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

11.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

11.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участникам долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик, после передачи - Участник долевого строительства.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Любые уведомления (извещения, сообщения), направляемые Участникам долевого строительства Застройщиком, направляются по адресу для корреспонденции, указанному Участниками долевого строительства в настоящем Договоре, либо передаются на подпись Участникам долевого строительства или совершеннолетним членам его семьи.

11.5. Участники долевого строительства считаются надлежащим образом уведомленным, если:

- Застройщик получил почтовое уведомление о вручении Участникам долевого строительства заказного письма, или

- на уведомлении Застройщика проставлена дата и подпись в получении уведомления совершеннолетним членом семьи Участников долевого строительства, или

- письмо было возвращено по следующим основаниям: истечение срока хранения или отсутствие Участников долевого строительства по адресу, указанному для корреспонденции.

11.6. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик передает Многоквартирный жилой дом в управление управляющей организации.

Участник долевого строительства настоящим Договором письменно выражает согласие на выбор способа управления Многоквартирным жилым домом – управление управляющей организацией с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Управляющая организация с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию до выбора иного способа управления жилым домом или иной управляющей организации на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном жилом доме осуществляет управление и эксплуатацию жилым домом.

11.7. После передачи Объекта недвижимости в управление эксплуатирующей организации и подписания передаточного акта Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по эксплуатации Квартиры и общего имущества жильцов Многоквартирного жилого дома на основании действующих расценок, подписывает с эксплуатирующей организацией соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

11.8. Вознаграждение Застройщика определяется как разница между суммой средств, полученных от Участников долевого строительства, и фактическими затратами на строительство. По окончании строительства, экономия денежных средств, образовавшаяся как разница между итоговыми взносами Участников долевого строительства по Договорам участия в долевом строительстве и стоимостью строительства, остается в собственности Застройщика.

11.9. Во всем, что не предусмотрено условиями настоящего Договора, Стороны руководствуются Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

11.10. Договор составлен в **3 (Трех)** экземплярах – по одному для каждой из Сторон Договора, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

11.11. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование и на передачу персональных данных в органы государственной власти Российской Федерации и Вологодской области, органы местного самоуправления, иным организациям и учреждениям в целях осуществления всех действий, связанных с настоящим Договором.

12. Регистрационные данные и подписи сторон.

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Фостер»

Юридический адрес: 160013, Вологодская область, г. Вологда, ул. Можайского, д.47Б,

помещ. 2. Тел. 8 921 231 61 06, эл. почта: szfoster@yandex.ru

ИНН 3525470763 КПП 352501001 ОГРН 1213500009073

р/с 40702810906000072326 в СТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ Ф-Л ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

к/с 30101810000000000920 БИК 044030920

Директор _____ Стафеева Е.В.

Участник долевого строительства:

Подпись _____ / _____ /