ДОГОВОР № \_\_

участия в долевом строительстве «Многоквартирный жилой дом в квартале \_\_\_ г. Благовещенска» на з/у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Амурская область

г. Благовещенск \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью МТК «Специализированный застройщик», юридический адрес: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 31, офис 5, ИНН 2801270228, КПП 280101001, ОГРН 1222800004415, в лице генерального директора Нестеренко Максима Игоревича, действующего на основании устава и прав по должности именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Нестеренко Максима Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны

и гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(ФИО), (год рождения, место рождения, гражданство, пол, паспортные данные, зарегистрированная по месту жительства) именуемый(ая) именуемая в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны, вместе именуемые стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

# Предмет договора

1.1. Застройщик, обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «Многоквартирный жилой дом в квартале \_\_\_ г. Благовещенска», расположенный по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, квартал\_\_\_, кадастровый номер земельного участка: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее по тексту - многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства (далее – Участник, Дольщик) Объект долевого строительства (далее - Объект), основные характеристики которых определены пунктом 1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Участник финансирует долевое строительство такого Объекта для приобретения им самим права собственности на него.

1.2. Основные характеристики многоквартирного дома и Объекта:

1.2.1. Предварительное описание многоквартирного дома согласно утвержденной проектной документации:

установлены стены и перегородки в местах, предусмотренных проектом, выполнен подстилающий слой пола, оштукатурены стены в отапливаемых помещениях, выполнена затирка швов между плит перекрытий, установлены металлопластиковые окна, установлена только входная временная дверь без обязательств Застройщика по ее гарантийной замене и какой-либо регулировке (межкомнатные двери и дверные блоки не устанавливаются и не поставляются), выполнено холодное и горячее водоснабжение - выполняется монтаж стояков с отводами до первой запорной арматуры с установкой водосчетчиков, без выполнения трубных разводок для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов, сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливаются и не поставляются, система водоотведения - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек), система отопления выполняется с установкой нагревательных приборов, выполнена электропроводка на 220V, установлен электрический счетчик (все элементы электрической сети (автоматы, счетчики, выключатели, щитки, кабельные линии, и т.д.) могут быть изготовлены как по ГОСТу, так и по ТУ), слаботочные системы (телефон, интернет, ТV) - без ввода в объект долевого строительства.

Объект передается без производства отделочных работ, чистовой отделки, окраски, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ, без приобретения и установки сантехнического оборудования, разводки розеток, поставки и установки электрических плит. Работы по доведению Объекта до полной готовности выполняются Участником самостоятельно и за свой счет после подписания акта-приема передачи Объекта в соответствии с инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (п. 2.7.).

1.2.2. Предварительное описание Объекта согласно утвержденной проектной документации:

\_\_\_\_\_комнатная квартира под строительным номером \_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., полезной площадью \_\_\_ кв.м. (в том числе: общая комната \_\_\_ кв.м., спальня \_\_\_ кв.м., кухня \_\_\_ кв.м., ванна \_\_\_ кв.м., туалет \_\_\_ кв.м., коридор \_\_\_ кв.м., прихожая \_\_\_ кв.м.), площадь холодных помещений (лоджии) \_\_\_\_ кв.м., расположенную на \_\_\_\_ этаже, назначение - жилое помещение, в комплектации, согласно п. 1.2.1. настоящего договора.

План «Объекта» долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и др.) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение «Объекта» долевого строительства на этаже, а так же площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов указаны на схеме, являющейся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Объектом по настоящему договору является жилое (нежилое) помещение и общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. Окончательное определение Объекта производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.5. Указанные адрес и общая площадь Объекта определены в соответствии с проектной документацией и будут уточняться по данным фактических обмеров органа/специализированной организации, осуществляющих учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Фактический номер и фактическая площадь Объекта определяются по окончанию строительства после паспортизации дома и указываются в акте приема-передачи Объекта в соответствии с техническим планом (паспортом).

1.6. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом РФ, Федеральным Законом «Федеральный закон 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 - Закон №214-ФЗ), иными законами РФ.

1.7. Участник подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую информацию о Застройщике, о проекте строительства, ознакомлен с проектной декларацией, проектной документацией в соответствии с требованиями Закона №214-ФЗ.

1.8. Запланированный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 1 квартал 2024 года. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику – не позднее 31 августа 2024 года.

1.9. Все положения Договора Участнику разъяснены и понятны, возражений не имеется.

1.10. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.11. Застройщик гарантирует, что проектная декларация и все изменения к ней, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ в единой информационной системе жилищного строительства.

1.12. Строительный номер «Объекта» и его общая площадь, указанные в п. 1.1. настоящего договора, являются ориентировочным. Фактический номер и фактическая площадь «Объекта» определяются по техническому паспорту (в черновой отделке), после паспортизации дома, по окончании строительства и указываются в Акте приема-передачи.

# Права и обязанности Застройщика

**Застройщик обязан:**

2.1. Обеспечить строительство многоквартирного дома (включая Объект в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией.

2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома (включая Объект в нем).

2.3. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передать готовый Объект Участнику в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора и в срок, установленный п. 1.7. Договора при условии надлежащего исполнения последним обязательств по оплате. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику оформляется дополнительным соглашением.

2.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в установленный п. 4.3. Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта (за исключением случая досрочной передачи Объекта, указанного в ч. 3 ст. 8 №214-ФЗ).

При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п. 4.2. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

2.5. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта).

2.6. В течение 10 рабочих дней с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик обязуется обеспечить передачу в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области данного разрешения.

2.7. Застройщик, обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности, в том числе в отношении строительства (создании) многоквартирного дома на официальном сайте: MTKSZ.ru и НАШ.ДОМ.РФ (единая информационная система жилищного строительства).

**Застройщик имеет право:**

2.8. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязанностей по оплате цены Договора, установленной разделом 5 Договора, в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта (иного документа о передаче Объекта).

2.9. Самостоятельно выбирать сроки и очередность проводимых строительных работ, выбирать и заключать договора с любыми подрядными и субподрядными организациями.

2.10. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона № 214-ФЗ, Объекта Участнику и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

2.11. Внести изменения и дополнения в проект Объекта.

2.12. Застройщик вправе обеспечивать уведомление Дольщика о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, о завершении строительства Многоквартирного дома, о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, о готовности передать Дольщику Квартиру по Акту приема-передачи, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Дольщика, указанный (указанные) в Договоре, а так же путем передачи сообщений через любые возможные существующие мессенджеры: WhatsApp, Telegram и др.

# Права и обязанности Участника долевого строительства

**Участник долевого строительства обязан:**

3.1. Своевременно в срок, предусмотренный п. 5.2. Договора, внести платеж (вносить платежи) по Договору.

3.2. Уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, в случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа.

В случае увеличения площади Объекта в соответствии с п. 5.11. Договора осуществить доплату в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денег и подписания им передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

3.3. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.4. С момента передачи Объекта по акту приема-передачи бремя его содержания несет Участник, в том числе по внесению платы за теплоснабжение, водоснабжение, охрану, электроснабжение, эксплуатацию лифтов, уборку мест общего пользования, техническое обслуживание и эксплуатацию Объекта, инженерных коммуникаций и оборудования, возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонтов и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

3.5. Участник не вправе эксплуатировать (использовать для проживания) Объект без доведения его до готовности (чистовой отделки), которое производится им самостоятельно и за свой счет.

Не использование Участником Объекта не освобождает его от бремени содержания Объекта, в том числе внесения коммунальных платежей и других обязанностей, связанных с получением Объекта.

3.6. В течение 30-дней с момента подписания передаточного акта (иного документа о передаче Объекта) подать документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для регистрации права собственности на Объект.

В случае неисполнения/ненадлежащего исполнения данной обязанности Участник несет бремя содержания Объекта и все расходы, связанные с ним.

3.7. В случае уступки права требования, Участник обязуется в течение 5 (пяти) дней после получения договора уступки (цессии) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, уведомить Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору в письменной форме с приложением копии договора уступки прав (цессии). Обязательство будет считаться исполненным надлежащим образом, если уведомление с копией договора уступки (цессии) посланы заказным письмом или доставлены лично по юридическому (почтовому) адресу Застройщика, с получением соответствующего входящего номера.

3.8. В случае изменения своих фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адреса проживания, телефона в пятидневный срок с момента таких изменений информировать Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск последствий, вызванных отсутствием у Застройщика указанных данных.

3.9. Участник обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи квартиры.

3.10. В случае необходимости нотариального оформления документов по квартире, указанное оформление производится за счет средств Дольщика.

3.11. Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств и подписания сторонами акта приема-передачи.

**Участник долевого строительства имеет право:**

3.12. Участник вправе получать у Застройщика информацию о ходе и состоянии строительства, а также получать ее на официальном сайте Застройщика MTKSZ.ru и НАШ.ДОМ.РФ (единая информационная система жилищного строительства).

3.13. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта в период гарантийного срока.

3.14. В случае уступки прав требования по ДУДС такая уступка совершается согласно требованиям Действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного согласия Банка и Застройщика, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

# Порядок передачи объекта

4.1. Передача объекта долевого строительства осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома по двустороннему приемопередаточного акту или иному документу о передаче Объекта. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства и о готовности объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона №214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному Участником почтовому (либо электронному) адресу или вручено Участнику лично под расписку.

4.3. Участник долевого строительства обязан приступить к приемке объекта в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления, указанного в п. 4.2. При этом срок принятие Объекта Участником с момента передачи не может превышать 14 (четырнадцать) дней.

4.4. В случае если Участник уклоняется от подписания акта приемки в течение 14 (четырнадцати) дней, после начала передачи, то перед его подписанием по истечении указанного срока, он обязан возместить Застройщику все затраты, понесенные Застройщиком на содержание Объекта.

4.5. При уклонении Участника от принятия Объекта или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении двух месяцев со дня передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом на Участника в соответствии с действующим законодательством РФ относятся риск случайной гибели или повреждения Объекта, риск нанесения ущерба третьим лицам, а также возлагается обязанность по оплате технического содержания Объекта и коммунальных платежей по счетам эксплуатирующей организации.

4.6. Сроки устранения недостатков (дефектов), указанных в п. 4.6. настоящего договора, указываются в подписываемом сторонами документе.

4.7. Устранение недостатков (дефектов) производится силами Застройщика или привлеченными им третьими лицами; выполнение их силами Участника или иными лицами не допускается без предварительного письменного согласования с Застройщиком.

# Цена, срок и порядок расчетов

5.1. Цена Договора, то есть сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта, определяется исходя из стоимости одного квадратного метра - \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе НДС \_\_\_\_%, и проектной общей площади Объекта, равной \_\_\_\_\_\_\_ кв. м и на момент заключения Договора составляет (\_\_\_\_\_\_\_\_руб. 00 коп. \* \_\_\_\_кв.м.) = \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС \_\_\_%, (далее – денежные средства), с учетом площади одной лоджии с понижающим коэффициентом 0,5.

5.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке ПАО «Сбербанк» (далее – «Эскроу-агент»/«Уполномоченный банк») 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 № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом в следующем порядке и на следующих условиях:

- Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит перечислению Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок не позднее 5 (Пяти) дней после государственной регистрации настоящего договора.

5.3. Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

5.4. Иные условия кредитования предусмотрены Кредитным договором, с предоставлением следующих документов:

- оригинала документов, подтверждающих оплату денежных средств в размере первоначального взноса по Договору (первоначальный взнос по Договору – разница между Ценой договора и суммой Кредитных средств).

- оригинала или электронная скан-копия настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка/Кредитора).

5.5. 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.

**Условия депонирования:**

* Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;
* Депонент:…..
* Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью МТК «Специализированный застройщик»
* Факт оплаты Участником цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.
* Днем исполнения обязанности Участника по оплате всей (части) стоимости Объекта признается день поступления денежных средств на счет эскроу.
* Электронная почта Застройщика для уведомлений: Pay@amtsb.ru
* Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.
* Внесение Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.
* Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:
* разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

5.6. Дата окончания срока условного депонирования: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 2.2. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.7. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

5.8. На основании п.1 ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5.9. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.10. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.11. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

5.12. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

5.13. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Дольщик вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru:

* сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

* настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

5.14. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5.15. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, а также на возможную установку дверей с домофоном в подъезд, на установку ворот с автоматическим открыванием и закрыванием от пульта, на установку калитки с домофоном оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5.16. Уплата цены Договора считается произведенной надлежащим образом только после выплаты Застройщику денег в полном объеме с учетом положений пп. 3.2., 5.2. Договора.

5.17. Исходя из того, что площадь Объекта окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства многоквартирного дома, ни одна из сторон не вправе требовать начисления и уплаты процентов в порядке, установленном ст. 395 ГК РФ, на сумму уплаченных за Объект денежных средств, связанную переплатой за измененную площадь.

# Уступка прав (требований) по договору

6.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

6.2. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта. В случае, если соглашение (договор) об уступке прав требований по договору заключается в форме электронного документа, к нему применяются правила, установленные ч. ч. 3 и 3.1 ст. 4 Закона №214-ФЗ.

6.3. В случае уступки права требования, Дольщик обязуется в течение 5 (пяти) дней после получения договора уступки (цессии) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, уведомить Застройщика об уступке своих прав и обязанностей по настоящему договору в письменной форме с приложением копии договора уступки прав (цессии). Обязательство будет считаться исполненным надлежащим образом, если уведомление с копией договора уступки (цессии) посланы заказным письмом, по телеграфу, электронной почте или доставлены лично по юридическому (почтовому) адресу Застройщика, с получением соответствующего входящего номера.

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

6.5. Договор уступки прав требования неустойки, штрафа (пени) не подлежит государственной регистрации.

6.6. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по Договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по Договору в соответствии с законодательством РФ.

# Гарантии качества

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации, градостроительным нормам и иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

7.2. Свидетельством о соответствии построенного Объекта нормам и требованиям считается заключение о соответствии построенного Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной декларации, выданное инспекцией государственного строительного надзора Амурской области.

7.3. Гарантийный срок эксплуатации на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

7.5. Гарантийный срок на материалы, механизмы, оборудование и т.п. определяется заводом изготовителем, и подтверждаются соответствующими сертификатами, паспортами и другими документами, удостоверяющими качество. Гарантийный срок на работы устанавливаются техническими нормами и правилами.

7.6. 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 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

# Срок действия Договора. Одностороннее расторжение

8.1. Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие Договора прекращается с момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по нему.

8.3. Сроком окончания строительства является – дата получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

8.4. В случае продления срока передачи Объекта долевого строительства Дольщику, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику письменное уведомление, содержащее соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора.

8.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.6. При одностороннем отказе Застройщика от настоящего договора, он обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае, если Участник более чем три раза в течение двенадцати месяцев нарушает сроки внесения платежей, установленных Договором, или просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.8. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.8.7. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном п. 4.2. Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 8.7. Договора.

8.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.10. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении Договора может быть представлено одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение Договора.

8.11. В случае если Сторона Договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения Договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой Стороны Договора об одностороннем отказе от исполнения Договора в установленной законодательством форме, а при расторжении Договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

# Ответственность сторон

9.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.2. Застройщик в соответствии с законодательством РФ несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, неполноту и (или) недостоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с Законом №214-ФЗ.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, 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.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

9.4. С момента подписания акта приема-передачи Объекта Участник несет полную ответственность за его техническое состояние. В случае затопления своего и (или) смежных Объектов из-за утечек воды из систем отопления, водопровода и канализации или наступления иной аварийной ситуации, Участник обязан принять все необходимые меры по ликвидации аварии и возместить третьим лицам нанесенный в связи с этим ущерб.

9.5. В соответствии с п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ Сторонами согласовано, что в отношении денежных обязательств Сторон по Договору, законные проценты (проценты на сумму долга за период пользования денежными средствами) не начисляются и не выплачиваются. (ДЛЯ ЮЛ).

# Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. 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.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила 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, 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.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более \_\_\_\_\_\_\_ месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

10.5. Сторона, исполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

10.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 12.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_ месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

10.7. 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.

# Споры

11.1. Все споры, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров, при недостижении соглашения споры рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подлежат рассмотрению в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента окончания срока рассмотрения.

В случае недостижения договоренности по спорным вопросам и соблюдения процедуры, предусмотренной Договором, вытекающий из него спор, подлежит рассмотрению в суде общей юрисдикции по месту нахождения спорного объекта недвижимого имущества.

# Расторжение договора

12.1. Расторжение Договора производится в соответствии с нормами действующего Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

12.2. В случае одностороннего отказа одной из Сторон по основаниям, предусмотренным законодательством, от исполнения настоящего договора Договор считается расторгнутым с момента государственной регистрации соглашения о расторжении договора.

12.3. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве, денежные средства должны быть возвращены Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) (собственные и кредитные) путем перечисления их на текущий счет Участника долевого строительства (Заемщика Банка) в Банке, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

12.4. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а именно: ввода Дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, и полного расчета между Сторонами.

12.5. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата денежных средств, внесенных по договору, а также уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ в случае:

* неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок, превышающий установленный настоящим Договором на 2 (два) месяца;
* неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.7 настоящего договора;
* существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

12.6. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

* прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
* существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры, более, чем на 5 (пять) процентов от указанной приведенной площади Объекта;
* изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
* отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;
* возбуждения судебного дела о несостоятельности (банкротстве) Застройщика;

12.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

* систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в графике платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца (при внесении платежей по Графику);
* если просрочка внесения платежа составила более чем два месяца (при единовременном внесении платежа);

12.8. При расторжении Договора, денежные средства, внесенные на счет эскроу, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора в обязательном порядке возвращаются ему в полном объеме, согласно установленных требований норм действующего законодательством Российской Федерации и условиям данного Договора.

В случае расторжения Дольщиком настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Дольщику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Дольщика \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО) № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Наименование и реквизиты банка). При заключении договора счета эскроу, Дольщик обязан указать в документах 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 Дольщику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении

12.9. Инициативная Сторона в письменной форме направляет второй Стороне по договору уведомление об одностороннем отказе исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.10. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участники долевого строительства не имеют права на односторонний отказ от договора во внесудебном порядке.

# Прочие условия

13.1. Изменения условий договора возможны только по соглашению Сторон в письменном виде при наличии подписей двух сторон.

13.2. В целях исключения возможности признания сделки долевого участия в строительстве недействительной, одновременно с подписанием настоящего Договора предоставить Застройщику: - нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на заключение Договора или (при наличии) - нотариально удостоверенную копию брачного договора (иного договора/соглашения), определяющего имущественные права и обязанности супругов) и предусматривающего права и обязанности супругов в отношении заключения сделок с недвижимостью (если Участник состоит в зарегистрированном браке).

13.3. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами, такие как: пожар, наводнения, иные стихийные бедствия, войны, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии, пандемии, вирусные инфекции масштабного характера, температура, сила ветра, уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; нормативные и ненормативные акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, а так же их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон и непосредственно влияют на выполнение обязательств по настоящему Договору.

Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие обстоятельств непреодолимой силы, указанных в настоящем пункте, должна письменно уведомить другую Сторону о наступлении и/или прекращении обстоятельства непреодолимой силы в срок не позднее 10 дней со дня начала и/или прекращения его действия с указанием степени его влияния на надлежащее исполнение обязательств. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение 3 (Трех) месяцев подряд и не обнаруживают признаков прекращения, Стороны совместным решением определяют дальнейшие действия.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

Сторона, своевременно письменно не уведомившая другую Сторону о действии непреодолимой силы с указанием ее влияния на надлежащее исполнение обязательств, лишается права ссылаться на действие непреодолимой силы как на основание освобождения от ответственности за нарушение обязательств. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна представить подтверждение соответствующей торгово-промышленной палаты.

13.5. До регистрации права собственности Дольщику запрещается самостоятельно, без согласования с Застройщиком, производить работы по перепланировке Объекта, вносить изменения в системы отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и других инженерных сетей.

Перепланировка или изменения в инженерные сети производятся только силами Застройщика за счет средств Дольщика, при этом Дольщик обязан предоставить Застройщику согласованный в компетентных государственных органах проект перепланировки и/или переноса инженерных сетей.

13.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения и коммуникации внутри многоквартирного жилого дома, иное оборудование и имущество, обслуживающее более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со статьей 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

13.7. Застройщик несет предусмотренную действующим законодательством ответственность за действительность права Дольщика на долю в строительстве жилого дома, гарантирует, что на момент заключения настоящего договора это право не обременено притязаниями третьих лиц, не заложено, в споре и под арестом не состоит и не обременено какими-либо другими обязательствами.

13.8. Подписывая настоящий договор Участник бессрочно дает согласие в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного Кодекса РФ на образование нового (ых) земельного (ых) участка(ов) путем перераспределения, либо объединения, либо раздела земельного(ых) участка(ов) залогодержателем которого(ых) он является в связи с обеспечением исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору (на основании ч.1 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ.

13.9 Подписывая настоящий договор Стороны договорились, что Участник согласен на внесение Застройщиком любых изменений в проектную и иную документацию на жилой дом, в т.ч. дает согласие на изменение границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:661, увеличением/уменьшением площади жилого дома, увеличением/уменьшением площади земельного участка под жилым домом, на образование новых земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010133:661, в соответствии с п. 4 ст. 11.2 ЗК РФ, с переносом всех существующих обременений на земельный участок, занятый жилым домом, и что образованный(ые) земельный(ые) участок(и), свободный(ые) от жилого дома, в залоге после раздела находиться не будет(ут), на размещение на образованном(ых) земельном(ых) участке(ах), свободном(ых) от жилого дома, иных объектов капитального строительства.

13.10. Подписывая настоящий договор Стороны договорились, что Участник дает свое согласие на выполнение в будущем, после ввода «Объекта» в эксплуатацию, ремонтных работ и работ по подключению любых строящихся объектов Застройщика к сетям и инженерным коммуникациям расположенным на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010133:661, (и земельных участках образованных из него), в том числе проведение любых земляных работ необходимых для доступа к сетям и инженерным коммуникациям. Срок действия согласия Участника, указанного в настоящем пункте не ограничен.

13.11 Стороны договорились, что подписав настоящий договор, Участник дает согласие Застройщику на установление и аннулирование любых видов сервитутов на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010133:661, в период строительства ОБЪЕКТА и до его ввода в эксплуатацию.

13.12. Подписывая настоящий договор Участник (и/или его представитель) подтверждают согласие на обработку Застройщиком, в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации их персональных данных, В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Участник предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

13.13. Участник долевого строительства дает разрешение Застройщику на размещение подземных линейных сооружений системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, для размещения которых не требуется разрешение на строительство, на земельном участке с кадастровым номером № 28:01:010133:661, и последующую регистрацию за Застройщиком права собственности на такие линейные сооружения.

13.14. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с предстоящим проведением Застройщиком кадастровых работ в отношении земельного участка в целях установления сервитута(ов) для размещения объектов инженерно-технического и коммунального обеспечения.

13.15. Участник уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в многоквартирном доме должен быть выбрать один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Участник поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи на Объекте в соответствии с требованиями законодательства будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Участнику необходимо в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключить с указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.

13.16. Подпись Дольщика или лица, действующего от имени Дольщика, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в том числе передачу в обслуживающую и ресурсоснабжающие организации их (Дольщика и его представителя) персональных данных, а именно фамилии, имени, отчества, пол, дату и место рождения, почтовый адрес; домашний, рабочий, мобильный телефоны, паспортные данные, а также иных персональных данных, предоставленных в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативно-правовых актов. Обработка персональных данных осуществляется без использования средств автоматизации.

Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес ООО МТК «Специализированный Застройщик» по следующему адресу: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 31, офис 5

13.17. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

13.18. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и (или) не делать каким-либо еще способом доступным третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющие деятельность Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия обеих Сторон.

13.19. Любая договоренность между Сторонами, влекущая за собой новые обстоятельства, не предусмотренные настоящим Договором, считается действительной, если она подтверждена в письменной форме в виде дополнительного соглашения.

13.20. После подписания настоящего Договора теряют свою силу, если они имели место ранее, все предыдущие письменные и устные договоренности Сторон, любые предварительные договоры, заключенные относительно предмета и существенных условий настоящего Договора.

13.21. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области.

# Адреса и реквизиты сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| ООО МТК «Специализированный застройщик» |  |
| Юридический и фактический адрес:  675000, Амурская область, г. Благовещенск,  ул. Б. Хмельницкого, дом № 31, офис 8  ИНН / КПП: 2801151510 / 280101001  ОГРН: 1102801006549  ОКПО: 61408525  р/с 40702810103000004206  к/с 30101810600000000608  Дальневосточный Банк ПАО «Сбербанк»,  г. Хабаровск БИК 04081360 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.И. Нестеренко/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

Приложение

к Договору участия в долевом строительстве

№ \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года

Планировка

квартиры № \_\_, расположенной на \_-м этаже в «Многоквартирный жилой дом в квартале 133г. Благовещенска», на з/у \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик | Участник долевого строительства |
| ООО МТК «Специализированный застройщик» |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.И. Нестеренко/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |