

ДОГОВОР № ____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Курск

«__» ____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЛОТОС», в лице Резниковой Натальи Николаевны, паспорт 38 19 278087, выдан УМВД России по Курской области, дата выдачи: 29.04.2020г., проживающей по адресу: г. Курск, переулок Борзеновский, д. 34, действующей на основании доверенности от 05 октября 2021 г. удостоверенной Полиным А.А. нотариусом Курского районного нотариального округа Курской области, реестровый № 46/56-н/46-2021-13-779, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** или **«Бенефициар по договору счет эскроу»**, и

_____, пол женский, _____ года рождения, место рождения: гор. Курск, паспорт _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: 460-005, зарегистрированная по адресу: гор. Курск, _____, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, **«Участник»** или **«Депонент по договору счета эскроу»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.

1.3. **Участник долевого строительства (или Участник)** – лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок, кадастровый номер **46:29:103067:9**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курская область, город Курск, улица Энгельса, д. 142а, общей площадью 4621 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем здания от 28.12.2021г. передаточного акта от 28.12.2021г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области 25.01.2022г., регистрационная запись 46:29:103067:9-46/026/2022-3.

1.5. **Многоквартирный дом** – 10-этажный жилой дом, расположенный по адресу: Курская область, город Курск, улица Энгельса, д. 142а.

Общая площадь – 6 856,4 кв.м.

Наружные стены Многоквартирного дома – трехслойные: внутренний слой – газосиликатные блоки, утеплитель – пенополистирольные плиты с противопожарными рассечками из минеральной ваты, облицовка – кирпичная кладка.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Конструкция и иные характеристики многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией строительства «Общество с ограниченной ответственностью «АкадемЭкспертиза».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома – «С».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома – сейсмостойкость до 5 баллов

1.6. **Объект долевого строительства** – ____-но (-х) (____-) комнатная квартира (жилое помещение), расположенная на ____ этаже, со строительным (условным) номером ____, характеристики которой, в том числе местоположение в Многоквартирном доме, приводятся в Приложении 1 к настоящему договору, в том числе доля в общем имуществе многоквартирного дома, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в

эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, далее по тексту также – «Квартира».

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру).

1.7. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас. Проектная площадь Квартиры составляет _____ (_____) кв.м.

1.8. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, выполненных по заданию Застройщика уполномоченным на осуществление кадастровых работ лицом.

1.9. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства – общая приведенная площадь Квартиры (жилого помещения), состоящая из суммы площади Квартиры (проектная - до ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию или фактическая - после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) и площади лоджий, балконов, веранд и террас в Квартире, за создание которой Участник производит оплату по настоящему договору.

При определении Инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) понижающие коэффициенты не применяются.

Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь Квартиры) на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) кв.м.

Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может измениться на величину не более пяти процентов от вышеуказанной площади.

1.10. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.11. Депонируемая сумма – денежные средства в размере, определенном сторонами в пункте 3.6, которые вносятся Участником на счет эскроу в уплату цены настоящего договора.

1.12. Срок условного депонирования – срок с момента внесения Участником денежных средств на счет эскроу до наступления обстоятельств, являющихся в соответствии с договором счета эскроу и законодательством основанием для раскрытия либо прекращения счета эскроу, но не более 6 (шести) месяцев с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.13. Закон – 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».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости (многоквартирный жилой дом), указанный в пункте 1.5. настоящего Договора (далее – Объект недвижимости), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (жилое помещение и общее имущество в Объекте недвижимости), указанный в пункте 1.6. Договора (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.2. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства должен быть в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

-отсутствие отделки квартиры: квартира передается Участнику долевого строительства с предчистовой отделкой, в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

- стены, перегородки, монолитные конструкции оштукатурены. Балконы и лоджии не оштукатурены;

- внутренние стены в санузлах не оштукатурены (внутреннюю чистовую отделку выполняет Участник);

- в санузлах выполнена обмазочная гидроизоляция полов (внутреннюю чистовую отделку пола выполняет Участник);
 - выполнена цементная стяжка полов;
 - выполнена электрическая разводка в квартире;
 - смонтирована система отопления с установкой котла, газовой плиты, радиаторов и полотенцесушителя;
 - выполнена подводка холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры (установку сантехнического оборудования определяют и выполняют Участники самостоятельно);
 - установлены счетчики: холодной и горячей воды, электрический счетчики;
 - выполнены стояки канализации с установкой тройников для подключения (внутреннюю разводку канализации и установку санфаянса определяют и выполняют Участники самостоятельно);
 - в квартиру установлена входная дверь. Внутренние межкомнатные двери, кроме двери в помещение кухни, устанавливаются Участниками самостоятельно;
 - установлены окна, балконные двери из ПВХ-профиля, подоконник не устанавливается.
- Выполнено остекление балконов и лоджий в одно стекло с установкой отливов, подоконник устанавливается.

Остальные отделочные работы, а также установка межкомнатных дверей, сантехнического оборудования, в том числе ванной, унитаза, раковины, смесителей, кухонной мойки, подводящие трубопроводы к бытовому оборудованию и соответствующие технологические отверстия, не входят в стоимость Объекта долевого строительства и производятся Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане содержится в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Объектом недвижимости в соответствии с настоящим Договором является 10-этажный многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств граждан и/или юридических лиц, в том числе Участника долевого строительства, и расположенный по адресу: Курская область, город Курск, улица Энгельса, д. 142А, на земельном участке площадью 4621 кв.м., с кадастровым номером **46:29:103067:9**, находящимся по адресу: Курская область, город Курск, улица Энгельса, д. 142А, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от Договора купли-продажи земельного участка от 28.12.2021г. передаточного акта от 28.12.2021г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области 25.01.2022г., регистрационная запись 46:29:103067:9-46/026/2022-3.

2.4. Строительство Многоквартирного жилого дома ведется на основании:

- разрешения на строительство №46-29-4319-2023, выдано Комитетом архитектуры и градостроительства г. Курска 02 июня 2023 г.
- проектной декларации, опубликованной на сайте <http://наш.дом.рф>, далее - Проектная декларация.

Изменения указанных в настоящем пункте Договора данных не влияют на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.5. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – III квартал 2024 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. В подобной ситуации Стороны обязуются оформить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Передача Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в течение 3-х месяцев после ввода дома в эксплуатацию, но не позднее IV квартала 2024 года.

2.6. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

2.7. В соответствии со статьей 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. №214-ФЗ (далее – Закон) настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации.

2.8. Настоящим договором предусмотрено, что исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, перед Участником долевого строительства, а также по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещении убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему денежных средств обеспечивается привлечением денежных средств Участника долевого строительства с использованием счета эскроу, открытом в уполномоченном банке, указанном в п.3.6 Договора, в соответствии со статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) на цену 1 кв.м. приведенной площади Объекта долевого строительства, указанную в п.3.2. настоящего договора с округлением до одного рубля, что составляет денежную сумму в размере _____ **РФ.**

3.2. Цена 1 кв.м. инвестируемой площади _____ **000 (_____ тысячи) рублей.**

3.3. В случае если по результатам обмеров, выполненных по заданию Застройщика управомоченным на осуществление кадастровых работ лицом, инвестируемая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше или больше инвестируемой площади, указанной в п. 1.9. настоящего Договора, на 5 процентов и более, стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении цены договора исходя из цены одного квадратного метра, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, и произвести окончательные расчеты до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.4. Уплата суммы, рассчитанной в результате уточнения инвестируемой площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится в течение десяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счета).

3.5. Цена настоящего Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства (в том числе расходов на строительство (создание) Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание); возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; расходов на строительство, реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта недвижимости к таким сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство Объекта

недвижимости; возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (в том числе на оформление исходно-разрешительной документации, обслуживание объекта в строительный период, оформление договоров участия в долевом строительстве, рекламу, консультационно-юридические услуги и т.п. Если по окончании строительства в распоряжении Застройщика останутся не использованные средства, они считаются его дополнительным вознаграждением).

3.6. Оплата указанной в пункте 3.1 настоящего Договора стоимости Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства в течение 3 рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав до ввода в эксплуатацию Объекта путем внесения в безналичном порядке денежных средств на счет эскроу, открытый ПАО Сбербанк (далее по тексту – «уполномоченный банк»).

Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 11 августа 2015 года, регистрационный номер — 1481; место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; Корр. счет №30101810500000000653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044030653, КПП 773601001; телефон: 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроуагент»/«Акцептант»).

3.7. Указанная в пункте 3.1 настоящего Договора общая стоимость Объекта долевого строительства подлежит изменению только в случае, предусмотренном пункте 3.3. Договора, в порядке, определенном в пункте 3.4 настоящего Договора.

3.8. В случае прекращения договора счета эскроу, в том числе при невозникновении оснований для перечисления денежных средств Застройщику, и/или при прекращении настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

4.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и сдачу Дома в эксплуатацию не позднее IV квартала 2024 года.

4.1.4. Передать Объект Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее IV квартала 2024 года. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона 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».

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении срок.

4.1.5. Передать Квартиру в состоянии согласно п. 2.2. настоящему Договору.

4.1.6. В течение 30 рабочих дней за свой счет устранить строительные недостатки, являющиеся таковыми по условиям Договора и требованиям обязательных строительных норм и правил, обнаруженные при приемке Участником Объекта и отраженные в письменном виде.

4.1.7. Одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, а также инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.8. Исполнять иные обязанности, возложенные на Застройщика законодательством РФ и Договором.

4.1.9. Застройщик вправе вносить при строительстве Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в соответствующей документации, на эквивалентные по качеству при условии, что по завершению строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

4.1.10. Требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект, в офис Застройщика, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением сторонами Договора и достижения его цели.

4.1.11. Реализовать проект строительства многоквартирного дома, самостоятельно определяя его конструктивные технические параметры, проектные решения и т.п.

4.1.12. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.1.13. Реализовывать другие права, предусмотренные законодательством РФ и/или вытекающие из иных положений Договора.

4.2. Права и обязанности Участника:

4.2.1. Требовать от Застройщика надлежащего выполнения условий Договора, в том числе требовать передачи Объекта долевого строительства в сроки и порядке, установленные Договором и ФЗ № 214-ФЗ.

4.2.2. Расторгнуть Договор в порядке, определенном действующим законодательством РФ и Договором.

4.2.3. Получить от Застройщика информацию и разъяснения о ходе строительства многоквартирного дома и Объекта, исполнения сторонами обязательств по Договору.

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

4.2.6. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, с которым Застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.7. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенной п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разд. 3 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.4. настоящего Договора.

4.2.8. Не производить в Объекте и в многоквартирном доме самостоятельно или с помощью третьих лиц ремонтных отделочных работ, переустройство, демонтаж и т.п. несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем, коммуникаций и т.п. без разрешения и согласований Застройщика до подписания Участником акта приема-передачи.

4.2.9. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение срока, указанного в сообщении.

4.2.10. В каждом случае изменения адреса и/или телефона Участника уведомлять об этом Застройщика. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части обусловленной данной информацией.

4.2.11. Нести расходы по техническому обслуживанию многоквартирного дома, в котором находится Объект, соразмерно общей площади Объекта и соответствующей доле в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи Объекта.

4.2.12. В месячный срок с момента подписания Акта приема-передачи квартиры подать заявление в государственный орган регистрации прав о регистрации права собственности на Квартиру. Расходы по оформлению права собственности на Квартиру Участник несет самостоятельно.

4.2.13. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов за оказание коммунальных услуг после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, Участник обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства (стоимость коммунальных услуг, расходы по охране, отоплению, водоснабжению, электроснабжению), а также части общего имущества в Многоквартирном доме, пропорционально доле, которую занимает фактическая площадь Объекта долевого строительства относительно общей площади помещений Многоквартирного дома.

4.2.14. Не совершать действий, нарушающих законные права и интересы Застройщика и третьих лиц.

4.2.15. Выполнять иные обязанности, возложенные на Участника Договором или законодательством РФ.

4.2.16. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта.

4.2.17. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства в течение трех месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, включая обязанность по уплате Цены настоящего договора в полном объеме.

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику, а Участник обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 дней до начала срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 10 настоящего договора в качестве почтового, или вручить Участнику лично под расписку, сообщение о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства будет указан в сообщении о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но в пределах срока, указанного в п. 5.1. настоящего договора. Уведомление, извещение Застройщика об изменении срока договора в части изменения сроков завершения строительства, влечет для Участника долевого строительства такие гражданско-правовые последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю, в случае, если оно поступило участнику долевого строительства, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или он не ознакомился с ним.

5.2.1. Стороны договорились, что уведомление о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства может быть осуществлено любым доступным способом (почтовое отправление, электронная почта, телеграмма, факсограмма, телефонограмма, информационно-телекоммуникационная сеть "Интернет"), позволяющим подтвердить получение такого уведомления адресатом.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры и передачи ключей от Квартиры, если иное не предусмотрено настоящим договором.

5.4. Участник должен принять Объект долевого строительства в течение срока, указанного в сообщении, полученном от Застройщика в соответствии с пунктом 5.2. настоящего договора.

В случае если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что, в частности, выражается в следующем:

- не получение Участником уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника по указанному в настоящем договоре почтовому адресу;

- необоснованного неподписания Участником Акта приема-передачи квартиры;
- неявка Участника для приемки Объекта долевого участия,

то Застройщик не ранее чем через один месяц с момента истечения срока принятия Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в Многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В подобной ситуации обязательство Застройщика по передаче Участнику Объекта долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

5.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры, если иное не предусмотрено настоящим договором.

5.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник вправе составить Акт с указанием недостатков Объекта долевого строительства. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, письменно согласованный с Участником. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи квартиры и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

5.8. Участник с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания этого Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества жилого дома и обеспечению его коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными на места общего пользования в жилом доме в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей стороны настоящего договора договорились о заключении Участником договора на предоставление услуг управления жилым домом, ремонта и содержания общего имущества жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление жилым домом (далее – «Управляющая Организация»).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

Стороны договорились, что Участник соглашается в подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставлению услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа в соответствии с положениями части 5.1. статьи 7 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".

6.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иным правом, предусмотренным частью 2 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником.

Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с недостатками в качестве Объекта долевого строительства при условии подтверждения указанных в настоящем пункте недостатков вступившим в законную силу решением суда или заключением соответствующей экспертной организации, выбранной Сторонами по взаимному согласованию, оформленным в письменной форме.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Споры, возникшие при исполнении настоящего договора, разрешаются по согласованию сторон, а в случае невозможности прийти к соглашению, споры подлежат урегулированию в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с момента ее получения. Претензии подаются через почту заказными письмами с уведомлениями о вручении. Претензия должна содержать: требования заявителя; сумму претензии и ее обоснованный расчет, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство и (или) настоящий договор; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств (при наличии); иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

7.3. Если спор не будет урегулирован в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня доставки претензии по адресу стороны-ответчика, любая из сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда.

При заключении настоящего договора стороны в порядке статьи 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации пришли к соглашению, что искивые требования Застройщика к Участнику, вытекающие из настоящего договора или касающиеся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, могут быть предъявлены по выбору Застройщика в суд по месту жительства Участника или в Ленинский районный суд города Курска.

В случае если Участником долевого строительства является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, в соответствии со статьей 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все споры, разногласия и требования, вытекающие из настоящего договора или касающиеся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Курской области.

7.4. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы.

7.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание нормативных и не нормативных правовых актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего договора, незаконные действия органов государственной власти, а также органов местного самоуправления, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств по настоящему договору.

7.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.7. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды Участника долевого строительства признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей сторон, заключивших настоящий договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

Стороны также пришли к соглашению, что одними из видов убытков Застройщика являются: сумма, уплаченная Застройщиком третьему лицу в качестве оплаты за поиск лиц, желающих стать участниками долевого строительства, и представлению интересов Застройщика при заключении настоящего договора; затраты Застройщика по представлению его интересов в целях осуществления государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений и иных документов), а также уплаченная Застройщиком госпошлина за регистрационные действия.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть договор в любое время по соглашению Сторон. При этом Сторона, желающая расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выплачивает другой Стороне отступное в размере 7 (Семи) % от Цены договора.

8.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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".

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.5. В случае прекращения договора участия в долевом строительстве по вышеуказанным основаниям прекращается договор счета эскроу. В таком случае денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, каждая из сторон оплачивает самостоятельно. Стороны по отдельному соглашению, вправе предусмотреть иной способ осуществления расходов.

10.2. Обязательства Застройщика обеспечиваются условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

10.3. Настоящим Участник долевого строительства выражает Застройщику (в т.ч. его работникам в соответствии с их должностными обязанностями), а также аудиторам и иным третьим лицам, в том числе (но не ограничиваясь) привлекаемым Застройщиком в целях реализации объектов долевого строительства и предоставления любого вида услуг, согласие на осуществление со всеми персональными данными, указанными Участником долевого строительства в настоящем договоре, а также содержащимися в иных документах, предоставленных Застройщику (в том числе, фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение) (далее – персональные данные), следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача третьим лицам, обезличивание, иные действия (далее – обработка персональных данных). Целями обработки персональных данных являются: обеспечение исполнения настоящего договора, выполнение требований действующего законодательства и (или) контролирующих органов, реализация прав Застройщика по настоящему договору, иные законные цели. Обработка персональных данных может осуществляться Застройщиком на бумажных и электронных носителях с использованием и без использования средств автоматизации.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменном виде, подлежат государственной регистрации за счет Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении

10.5. Перечень приложений:

- Приложение № 1 – характеристики объекта долевого строительства.

10.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа регистрации прав.

10.8. Настоящий договор и Проектная декларация прочитаны Участником долевого строительства, поняты им в полном объеме, каких-либо вопросов к тексту настоящего Договора и к тексту Проектной декларации Участник долевого строительства не имеет, последствия нарушения условий настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны. Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен ни одной из Сторон под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не является Договором, который одна из Сторон была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в течение пяти дней уведомить об этом друг друга в письменном виде.

11.2. Надлежащим уведомлением Участника считается направление Застройщиком предусмотренных настоящим договором уведомлений по последнему известному Застройщику месту регистрации Участника.

11.3. В случае изменения адресов и иных реквизитов, Участник долевого строительства, у которого изменился адрес или иные реквизиты, обязан направить Застройщику уведомление об изменении адреса с приложением, подтверждающим данные изменения. При неисполнении данного обязательства все неблагоприятные последствия ложатся на Участника долевого строительства, уклонившегося от исполнения такого обязательства.

11.4. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик

«ЛОТОС»

305016 РФ, г. Курск

Ул. Шемиловка д.105, офис 5

ОГРН: 1053600418740

ИНН: 3664067262

КПП: 463201001

р/сч: 40702810533000010743

Курское отд. №8596 ПАО Сбербанк

к/сч: 30101810300000000606

БИК : 043807606

Контактный телефон: +7 962-380-05-14

Н.Н. Резникова

Участник:

_____ / _____

Приложение №1
к Договору №_____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «__» ____ 2023 года

Номер подъезда	Этаж	Наименование, номер квартиры	Инвестируемая площадь (общая) кв.м
—	—	Жилое помещение (квартира) №__	—

Иные характеристики объекта долевого строительства:

- Жилая проектная площадь квартиры -13,1 (тринадцать целых одна десятая)кв.м.;
- Количество и площадь помещений вспомогательного использования – холл: проектная площадь 4,4 кв.м., санузел: проектная площадь 3,9 кв.м., кухня: проектная площадь 18,8 кв.м.;
- Количество и площадь лоджий/балконов-1, балкон: проектная площадь – 3,4 кв.м..



Представитель Застройщика по доверенности

_____ **Н.Н. Резникова**

УЧАСТНИК
