

**Договор № ГП 2/001
участия в долевом строительстве**

г. Курган

«19» июля 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСБ-Зауралье», в лице Комогорова Николая Николаевича, 21.02.1982 г.р, паспорт: 3705 125793, выдан Управлением внутренних дел города Кургана 25.09.2006 г., код подразделения 452-026, место регистрации Тюменская область, город Тюмень, улица Широтная, дом 112, квартира 64, действующего на основании доверенности 72 АА 2607861 от 10.07.2023 г., удостоверенной Муллиной Натальей Алексеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа город Тюмень Тюменской области Аминова Хакима Хамитовича, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

гр. Леонтьева Анна Леонидовна «07» января 1982 г.р., паспорт: серия 3711 номер 462731, выдан: Отделом УФМС России по Курганской области в городе Кургане, дата выдачи: 19.01.2012 г., код подразделения: 450-002, место регистрации: г. Курган, ул. Невежина, д.15, кв. 59, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства », с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Договор заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом участии).

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими и (или) привлеченными силами построить **«Многоквартирный жилой дом ГП-2»** (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Жилого дома передать соответствующие Объекты, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объекты при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Строительство Жилого дома Застройщик ведет по адресу (строительный адрес): **Курганская область, г.Курган, п. Левашово, район озера Левашово.**

Кадастровый номер земельного участка: **45:25:020304:127.**

1.2. Основные характеристики жилого дома:

Многоквартирный жилой дом, минимальное количество этажей – 11, максимальное количество этажей - 13; общая площадь – 19 109,1 кв.м.; материал наружных стен – многослойные: внутренний слой - керамзитоблок, утеплитель – минераловатные плиты, облицовочный фасадный слой – декоративная защитная штукатурка/композитный материал; материал перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – В; сейсмостойкость – 5 баллов.

1.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Вид – квартира, назначение помещения – жилое помещение, количество комнат – 1, секция 2, этаж – 5, общая площадь объекта – 37,11 кв.м., общая площадь объекта без учета площади балкона/лоджии – 34,77 кв.м. (из них площадь жилой комнаты – 11,45 кв.м., площадь кухни —14,49 кв.м., площадь сан.узла – 4,01 кв.м., площадь прихожей – 4,82 кв.м., площадь балкона/лоджии с учётом понижающего коэффициента 2,26 кв.м. (без коэффициента - 2,34 кв.м.), расположение на площадке при пересчете слева направо – 5, всего квартир на этаже 6, проектный номер - 1.

1.3.1. Объект передается со следующими техническими характеристиками: Объект передается со следующими техническими характеристиками: стены санузлов/ванных комнат – штукатурка; стены жилых помещений штукатурка; стены ниш для прохождения инженерных коммуникаций без отделки; пол: цементно-песчаная стяжка; потолки – без отделки; остекление – профиль ПВХ с тройным остеклением, остекление лоджий – алюминиевые конструкции с одинарным остеклением; устройство домофонной сигнализации до квартиры, устройство электропроводки, электрических розеток и выключателей; установка и подключение отопительных приборов (радиатор); установка металлической входной двери; установка счётчиков холодной и горячей воды; лоджия/балкон (при наличии): без отделки.

В Объекте долевого строительства не выполняются: установка электроприборов (плиты, светильников и т.п.), санитарно-технического оборудования (ванны, умывальников, моек, унитазов, смесителей и т.п.), межкомнатных дверей; чистовая отделка стен (шпатлевание, побелка, покраска, облицовка плиткой, наклейка обоев и другие виды отделочных работ); чистовая отделка потолка (сплошное

выравнивание бетонной поверхности потолка, побелка, покраска, другие виды отделочных работ), чистовая отделка пола (настил линолеума, укладка плитки и другие виды отделочных работ).

1.4. Участник долевого строительства даёт своё согласие на объединение, раздел, выдел, перераспределение, уточнение местоположения границ, иное межевание указанного Земельного участка (выполнение в его отношении кадастровых работ за счёт Застройщика), строительство (возведение) на Земельном участке вспомогательных объектов, прокладку в границах Земельного участка сетей инженерно-технического обеспечения, установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренды, совершение Застройщиком иных необходимых действий, связанных со строительством Жилого дома.

Строительство указанных объектов осуществляется Застройщиком в соответствии с разрешением на строительство 45-45:25-74-2023 от 14.06.2023г., выданного Департаментом архитектуры, строительства и земельных отношений администрации города Кургана. Право залога возникает в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик владеет земельным участком с кадастровым номером 45:25:020304:127 зарегистрировано на основании договора субаренды земельного участка № 15/05-23 от 15.05.2023г.

Проектная декларация №45-000211 опубликована в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

На протяжении действия Договора Участник долевого строительства отслеживает изменения проектной декларации на указанном сайте самостоятельно.

Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с документами, указанными в п.1.4. Договора, до него в полном объеме доведена информация об Объекте долевого строительства, Жилом доме, его характеристиках, расположении в границах земельного участка, сведения о составе, назначении, месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, а также сведения о земельном участке и смежных с ним территориях.

1.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк.

1.5. Площадь Объекта, указанная в п.1.3. настоящего Договора является проектной и подлежит уточнению на основании данных государственного кадастрового учета. При возникновении расхождений между общей проектной площадью и данными государственного кадастрового учета менее чем на 5% перерасчёт цены Договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 5%, то по заявлению Участника долевого строительства о соразмерном уменьшении цены договора, цена договора подлежит уменьшению Застройщиком с возвратом Участнику долевого строительства разницы в цене договора в срок не более двадцати рабочих дней после письменного уведомления Застройщика.

В случае, если в результате строительства фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 5%, то по заявлению Застройщика о соразмерном увеличении цены договора, цена договора подлежит увеличению с доплатой Участником долевого строительства Застройщику разницы в цене договора в срок не более двадцати рабочих дней. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%.

Цена определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленным федеральным органом исполнительной власти.

1.6. Подписанный Сторонами, План Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства Жилого дома, является Приложением № 1 к настоящему Договору.

1.7. В связи с размещением денежных средств, вносимых Участником долевого строительства в оплату цены настоящего договора, на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ, Земельный участок и строящийся Жилой дом не находятся в залоге у участников долевого строительства; Застройщиком не уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при

несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Размер денежных средств, вносимых **Участником долевого строительства** для строительства Объекта долевого строительства, **2 990 000 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек**. НДС не облагается и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, в том числе объектов инженерной инфраструктуры и денежных средств на оплату услуг застройщика. Общая сумма денежных средств, вносимых Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, является окончательной и изменению не подлежит.

Досрочное внесение платежей участником долевого строительства по договору допускается, но не ранее государственной регистрации Договора.

2.1.1. Просрочка уплаты Участником долевого строительства цены договора (или платежа по договору) более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

2.2. Сумма денежных средств, указанная в пункте 2.1 настоящего договора, уплачивается Участником долевого строительства в порядке возмещения затрат, связанных со строительством Объекта долевого строительства. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, для строительства (создания) Объекта долевого строительства, жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с требованиями Закона о долевом участии, проектной документацией, покрывая затраты как фактически направленные ранее Застройщиком на финансирование строительства, так и понесенные после заключения Договора.

Стороны признают, что разница между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, и стоимостью всех фактических затрат, необходимых для строительства (создания) Объекта долевого строительства (в том числе на содержание Застройщика), включается в состав денежных средств на оплату услуг Застройщика. Указанная разница при ее наличии, составит вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, определяется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО Сбербанк России (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных п. 6 ст. 15.5. Законом о долевом участии и договором счета эскроу, заключенным между бенефициаром, депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) место нахождения г. Москва, ул. Вавилова д.19; адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: **гр гр. Леонтьева Анна Леонидовна «07» января 1982 г.р., паспорт: серия 3711 номер 462731, выдан: Отделом УФМС России по Курганской области в городе Кургане, дата выдачи: 19.01.2012 г., код подразделения: 450-002, место регистрации: г. Курган, ул. Небезина, д.15, кв. 59**

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСБ-Зауралье»

Депонируемая сумма 2 990 000 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. ___ настоящего договора.

Срок условного депонирования денежных средств – 15.03.2026 г.

2.4. Оплата производится Участником долевого строительства следующим образом: за счет собственных средств в размере 2 990 000 (Два миллиона девятьсот девяносто тысяч) рублей 00 копеек, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами,

2.4.1. Внесение денежных средств Дольщиком в счет уплаты Цены договора на счет эскроу производится следующим образом:

- за счет собственных средств 747 000, 00 (Семьсот сорок семь тысяч) рублей, 00 коп. в срок до 01.08.2023 г.

- за счет собственных средств 747 000, 00 (Семьсот сорок семь тысяч) рублей, 00 коп. в срок до 01.09.2023 г.

- за счет собственных средств 747 000, 00 (Семьсот сорок семь тысяч) рублей, 00 коп. в срок до 01.10.2023 г.

- за счет собственных средств 749 000, 00 (Семьсот сорок девять тысяч) рублей, 00 коп. в срок до 01.11.2023 г.

2.4.2. В связи с размещением денежных средств, вносимых Участником долевого строительства в оплату цены настоящего договора, на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4, 15.5

Закона № 214-ФЗ, Земельный участок и строящийся Жилой дом не находятся в залоге у участников долевого строительства; Застройщиком не уплачиваются обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд, формируемый публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2.5. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату эскроу-агентом Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, по следующим рек-визитам: р/с № 40817810508264009397 Филиал №6602 Банка ВТБ (ПАО) в г. Курган к/с 30101810165770000501 БИК 046577501.

2.5.1. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства (в том числе в случае расторжения/прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/отказа от исполнения Договора Сторонами/недействительностью Договора), если к такому моменту, денежные средства со счета эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Депонента), открытый у Кредитора, указанный в п. 2.5. настоящего Договора, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

2.5.2. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, открытый у Кредитора, указанный в п. 2.5. настоящего Договора, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств со счета эскроу, при наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства депонированной суммы.

2.6. В соответствии со статьёй 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Банка в силу закона в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона) удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства право требования по настоящему договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с пунктом 5 статьи 5, пунктом 2 статьи 11 и статьёй 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком договор о залоге прав требования. Права требования по настоящему договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

2.7. В соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны согласовали, что после государственной регистрации настоящего договора залог (ипотека) права требования передачи Объекта долевого строительства в пользу Застройщика не возникает.

3. Права и обязанности Застройщика

3.1. Застройщик Передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора, не позднее **15 марта 2026 г.** Документом, удостоверяющим факт передачи Объекта долевого участия, является Передаточный акт.
Срок ввода жилого дома в эксплуатацию 3 квартал 2025 года.

3.2. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в соответствии с настоящим договором и одновременно уплатить оставшуюся (неуплаченную) сумму договора в течение 7 (семи) рабочих дней, с момента получения Уведомления.

3.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта, Застройщик по истечению двух месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был принять Объект согласно п. 3.1., 4.1. настоящего договора составляет односторонний акт приёмки-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством. С момента составления такого одностороннего акта Объект долевого строительства признаётся принятым Участником долевого строительства.

3.4. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

3.5. Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и оформляется дополнительным соглашением.

3.6. В случае получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в период с 1 октября по 31 мая Застройщик вправе перенести сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный климатический период.

3.7. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить любые изменения в проектную документацию, в том числе в части количества квартир, этажности, материалов строительства, инженерного оборудования, благоустройства, архитектурных и конструктивных решений. Осуществить раздел земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства, объединение, преобразование или иное образование за счет земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства с возможным изменением площади земельного участка как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Изменения с земельным участком, указанные в настоящем пункте, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации.

3.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. Застройщик вправе удержать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты цены договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о вводе Жилого дома в эксплуатацию и необходимости подписания передаточного акта, обязан принять Объект в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу в настоящем договоре или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приёмки-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по настоящему договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Обязуется своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта.

4.3. При приеме Объекта Участник долевого строительства не имеет права отказаться от подписания передаточного акта в том случае, если при приемке им были обнаружены мелкие, несущественные недостатки, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению. В случае обнаружения таких несущественных недостатков стороны подписывают

передаточный акт и составляют строительный акт, в котором фиксируют выявленные недостатки и устанавливают сроки их устранения.

4.4. В последний день, предназначенный для устранения недостатков, Участник долевого строительства самостоятельно обращается к Застройщику для принятия выполненных работ, подписания соответствующего акта об устранении недостатков. В том случае, если Участник долевого строительства не обратился к Застройщику для принятия выполненных работ, он не имеет права в дальнейшем ссылаться на ранее указанные недостатки.

4.5. В том случае, если Участник долевого строительства уклоняется от приема Объекта, ссылаясь на наличие мелких, несущественных недостатков, которые не могут являться причиной невозможности использования Объекта по назначению, Застройщик имеет право передать Объект в одностороннем порядке по истечении двух месяцев со дня, когда Участник долевого строительства обязан был принять Объект согласно п. 4.1. Договора.

4.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта (если это не приводит к изменению расположения и планировки Объекта долевого строительства).

4.7. Участник долевого строительства после получения передаточного акта обязан самостоятельно осуществляет все действия, необходимые для осуществления регистрации права собственности на Объект.

4.8. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи.

4.8.1. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о намерении заключить договор об уступке права требования.

4.8.2. Участник долевого строительства обязан предоставить копию договора уступки права требования Застройщику, зарегистрированную надлежащим образом, в предусмотренном законом порядке.

4.8.3. Застройщик считается обязанным передать объект новому Участнику долевого строительства только после получения уведомления в порядке п. 4.8.2. настоящего Договора.

4.8.4. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

4.9. Присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.

4.10. Обязуется с момента передачи Объекта по передаточному акту соблюдать в его отношении правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, совместно с эксплуатирующей организацией осуществлять общие плановые и внеочередные осмотры жилого дома и Объекта, своевременно подавать заявки об устранении неисправностей конструкций и инженерного оборудования в Объекте и в жилом доме.

4.11. Участник долевого строительства не вправе изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте и производить строительные, отделочные и иные виды работ до момента подписания Передаточного акта.

4.12. Участник долевого строительства после ввода Жилого дома в эксплуатацию не вправе осуществлять любые работы, влекущие изменение фасада Жилого дома. Участник долевого строительства ознакомлен с паспортом фасада Жилого дома.

4.13. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство работ, указанных в п. 4.11 Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в 10-дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, указанной в п. 2.1. настоящего договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

4.14. Участник долевого строительства гарантирует наличие согласия заинтересованных лиц на совершение сделки.

4.15. Участник долевого строительства обязан в случае изменения юридического адреса письменно уведомить об этом в течении трех дней Застройщика.

4.16. Участник долевого строительства дает согласие на обработку своих персональных данных, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уничтожение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в соответствии с основными понятиями, используемыми в ФЗ от 27.07.2006г. №

152-ФЗ «О персональных данных»), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего договора и исполнении настоящего Договора, а также согласие на информирование и оповещение его проводимых Застройщиком и его партнерами акциях и мероприятиях, путем отправления сообщений, содержащих такую информацию на адрес электронной почты и/или номер телефона, указанный в разделе 8 настоящего договора. Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечению четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано в письменной форме.

4.17. Приемка Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства в соответствии с обязательным к применению требованиями действующего законодательства к жилым помещениям. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течении 3 (трех) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке.

5. Гарантии

5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

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

5.3. На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок, в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.4. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иных норм и правил, действующих в Российской Федерации.

5.5. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной эксплуатации Объекта или его ненадлежащего ремонта, произведенного силами Участника долевого строительства или с привлечением третьих лиц.

5.6. В случае обнаружения недостатка Объекта, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию документа о праве собственности на данный объект, копию настоящего договора, копию передаточного акта и документы, обосновывающие заявленные требования.

5.7. В соответствии с ч.2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004г. №214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, который не может быть менее 15 рабочих дней. Настоящим стороны устанавливают, что любые недостатки должны быть устранены Застройщиком, Участник долевого строительства имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

5.8. Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта является соблюдение обязательных к исполнению строительных норм и правил. Отклонения от строительных норм и правил, являющихся добровольными к применению, не является нарушением Застройщика и не создает для Застройщика обязанностей, предусмотренных п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по данному договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Прочие условия

7.1. Стороны обязуются уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельного участка либо получить/обеспечить получение нотариальных согласий всех участников долевого строительства на межевание земельного участка

- в течение 180 (Сто восемьдесят) дней с даты ввода в эксплуатацию любого из жилых домов, но не позднее даты регистрации права собственности первого лица на площади в любом из Объектов, включая дома, не финансируемые Банком в рамках Проекта, произвести/обеспечить проведение межевания земельного участка под каждым Объектом, финансируемым Банком в рамках Проекта.

При этом Участник долевого строительства дает согласие на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), с последующим оформлением вновь образованных земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог Банку.

Под межеванием (разделением) участка понимается не только проведение работ по установлению и закреплению на местности границ вновь образованных участков, но и постановка данных участков на кадастровый учет с оформлением прав на участки в Единый государственный реестр недвижимости.

7.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции, либо арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора. Местом исполнения настоящего Договора является место расположения Жилого дома.

7.4. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только претензии, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

7.5. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе самостоятельно распоряжаться построенными инженерно-техническими сооружениями Жилого дома, а также иными объектами, не входящими в состав общего имущества.

7.6. Участник долевого строительства согласен с передачей сетей телефонизации и интернета в жилом доме специализированной организации по усмотрению Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, Участник долевого строительства решает самостоятельно.

7.7. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации.

7.8. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

7.9. Доход, образовавшийся по окончании строительства Объекта остается в распоряжении Застройщика. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг Застройщика, расходует эти денежные средства по своему усмотрению.

7.10. Участник долевого строительства согласен на обработку, передачу и хранение персональных данных в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

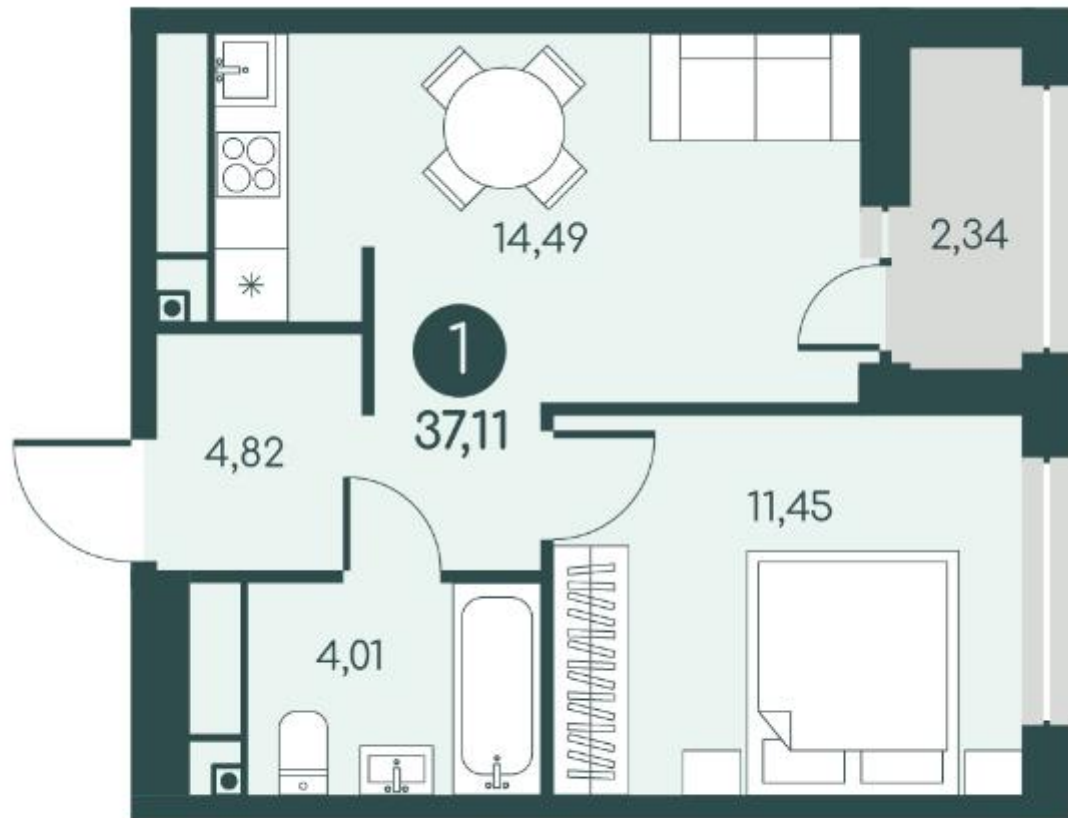
7.11. В случае изменения юридического адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику.

7.12. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения сторонами своих обязательств по договору.

7.13. Настоящий Договор составлен в ____ подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тюменской области, один экземпляр для Банка. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

8. Реквизиты и подписи сторон

План квартиры



Застройщик:
ООО «Специализированный застройщик
«ИСБ-Зауралье»

Участник долевого строительства:
Гр. Леонтьева А.Л.

Представитель по доверенности

_____ / _____ /

_____ / _____ /