

Договор №
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г.о. Саранск

«... » 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Капитал Строй», юридический адрес: 430005, Республика Мордовия, г.Саранск, ул.Большевикская, дом 30, помещение 6, ОГРН 1221300003022, ИНН/КПП 1300001600/130001001, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, в лице, и

Гр. РФ, действующий за себя лично, именуемый в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик – ООО СЗ «Капитал Строй» — юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Разрешение на строительство № 13-23-39-2023 от 27.07.2023, выданное Администрацией городского округа Саранск.

Проектная декларация опубликована на сайте наш.дом.рф в сети Интернет.

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией «Жилой многоквартирный дом» на земельном участке с кадастровым номером 13:23:0902187:1231.

1.3. Земельный участок, относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка), общая площадь 3509 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Мордовия, г.Саранск. Кадастровый номер: 13:23:0902187:1231

Дата присвоения кадастрового номера: 17.03.2023г

1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке многоквартирный дом.

1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение и общее имущество в многоквартирном доме **«Жилой многоквартирный дом»**, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.6. Описание Объекта долевого строительства - жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства согласно проектной документации:

Место нахождения: **Республика Мордовия, г.о. Саранск, г.Саранск, улица Ботевградская**
10-ти этажный жилой дом . Общая площадь многоквартирного дома: 7699,7 кв.м.

.... (.....комнатная) квартира № согласно проекту, этаж, секция 1

Назначение: жилое.

Общая площадь квартиры ... кв.м; общая площадь квартиры, включая балконы и лоджии – ... кв.м.

Количество комнат:...

Площадь комнат: ... кв.м;

Площадь кухни: ... кв.м.

Площадь балконов: ... кв.м;

Площадь санузла: ... кв.м;

Площадь коридора: ... кв.м.

Площадь гардеробной: ... кв.м.

Объект имеет следующие технические характеристики:

- пол: стяжка;

- стены: штукатурка;

- водопроводные стояки с установкой запорных кранов, приборов учета и заглушек;

- канализационные стояки с заглушками;

- пластиковые окна;

- двухконтурный настенный газовый котел ВАХІ;

- четырехконфорочная газовая плита;
 - радиаторы отопления;
 - входная дверь;
 - межкомнатные перегородки;
 - электрооборудование: внутриквартирная разводка с установкой розеток и выключателей;
- Высота этажа: 3 м. (возможно расхождение +/- 5 см.). Высота потолков в квартире – 2,74 м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: здание с продольными кирпичными несущими стенами.

Материал перекрытий: сборные многопустотные плиты перекрытия;

Класс энергоэффективности: В

Сейсмостойкость: до 5 баллов.

Отделочные работы на Объекте долевого строительства не входят в цену договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет только после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

План Объекта долевого строительства согласно проектной документации является Приложением № 1 к Договору.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.7. Участник долевого строительства — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.8. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.9. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком многоквартирному жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельные участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.10. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

1.11. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят, свободны от прав третьих лиц.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом - 10-ти этажный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора в сроки и порядке, предусмотренные условиями настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства.

2.3. Планируемый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома – 2 квартал 2025 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

2.6. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам долевого строительства) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

2.7. Квартира поступает в собственность Участника Долевого Строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. На момент заключения Сторонами настоящего договора цена договора составляет ...
(.....) **рублей 00 копеек.**

3.2. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) 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 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.2.1. Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование **Банк ВТБ (ПАО)**), место нахождения: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, номер телефона: 8 (8342)-26-24-24.

Депонент: Гр. РФ

Бенефициар: ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Капитал Строй»

Депонируемая сумма составляет (.....) рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с указанной в проектной декларации даты ввода в эксплуатацию Дома,

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО)

К/счет банка получателя: №30101810145250000411

БИК банка получателя: 044525411

ИНН получателя: 1300001600

КПП получателя: 130001001

Получатель: ООО СЗ «Капитал Строй»

Счет получателя: 40702810315820000586

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

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

3.2.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- стоимость в размере (.....) рублей 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора;

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора участия в долевом строительстве считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО ВТБ.

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.

3.3. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 3.5.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.4.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м; При этом, допустимое изменение общей площади жилого помещения составляет 5% от указанной в настоящем договоре площади.

3.4.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

3.6. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 2 кв. м по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 3.2 Договора.

3.7. Помимо указанного взноса Участник долевого строительства обязан оплатить следующие расходы:

- плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление кадастрового паспорта и технического плана Объекта долевого строительства, иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участнику на Объект долевого строительства.

- государственную пошлину за регистрацию договора участия в долевом строительстве, за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства.

- коммунальные платежи в размере указанном в счете коммунальной службы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета, начиная с момента передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

4.1.4. В порядке, предусмотренном разделом 8 Договора направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

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

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.1.7. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.8. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

4.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня передачи квартиры по Акту приема-передачи.

4.2.5. Уплатить все свои расходы по регистрации настоящего договора и права собственности на Объект долевого строительства, включая оформление за свой счет технического паспорта на Объект.

4.2.6. Со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта оплачивать расходы, связанные с владением и использованием Объекта, а также общим имуществом в многоквартирном доме, услуг связи и иных услуг, в том числе оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Привлекать к участию в финансировании строительства многоквартирного дома других участников долевого строительства, а также вправе сам участвовать в финансировании строительства многоквартирного дома.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, с последующим уведомлением Участника долевого строительства.

5.1.3. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства реализовать Объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента

получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Получать от должностных лиц Застройщика информацию о ходе строительства многоквартирного дома.

5.2.2. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлением от условий договора и (или) указанных в пункте 7.1 настоящего договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые подтверждены соответствующим экспертным заключением, и делает его непригодным для предусмотренного договором использования, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.2.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА (ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА) И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, установленных федеральным законом.

6.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства 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 долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

6.3. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, номер счёта:, банк получателя:! При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, проектной документации, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

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

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять)

лет, исчисляемых со дня подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта. Требования Участника долевого строительства, связанные с недостатками комплектующих изделий, материалов и оборудования, предъявленные к Застройщику по истечении предусмотренного данным пунктом гарантийного срока, удовлетворению не подлежат.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного для него гарантийного срока, а также не несет ответственности за недостатки комплектующих изделий, материалов и оборудования, обнаруженных в пределах установленного для них гарантийного срока, если докажет, что они произошли впоследствии нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, комплектующих изделий, материалов и оборудования, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу их эксплуатации либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному Акту.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев (но не позднее, чем в указанные в Договоре сроки).

8.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 8.6. Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного Акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям настоящего договора и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных условиями настоящего договора.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 8.4. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 8.5. Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства

сообщения в соответствии с п. 8.4. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

8.7. Государственная регистрация права собственности на квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, которым в соответствии со ст. 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации является: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Участника долевого строительства пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка участником долевого строительства прав требований 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. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

10. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

10.1. В соответствии с разделом 6 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №188-ФЗ для управления и обеспечения эксплуатации законченного строительством Объекта будет создана некоммерческая организация – товарищество собственников жилья, а Участник долевого строительства становится членом товарищества собственников жилья в строящемся многоквартирном доме.

10.2. Товарищество собственников жилья образуется Участником долевого строительства при содействии Застройщика в период строительства.

11. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

11.1. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

11.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.

11.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;

- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

11.4. Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

11.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям, и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

11.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

11.7. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и действующим законодательством Российской Федерации.

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

12.3. Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

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

12.5. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

12.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие Застройщику:

- на осуществление строительно-монтажных работ по строительству на земельном участке, указанном в настоящем договоре и на вновь возникших в результате раздела или межевания земельных участках, инженерных сетей, на ввод инженерных сетей в эксплуатацию, на оформление инженерных сетей в собственность ООО «Специализированный застройщик «Капитал Строй».

- на передачу права собственности земельного участка в залог (последующий залог) участникам долевого строительства, иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в настоящем Договоре.

- на передачу права собственности земельного участка в залог кредитору в обеспечение возврата денежных средств, предоставленных кредитором Застройщику на строительство (создание) многоквартирного дома, в состав которого входят объекты долевого строительства.

- на замену входящего в Предмет залога земельного участка (или права аренды земельного участка) в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в настоящем Договоре в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ, отведенного для строительства Многоквартирного дома, в том числе вследствие раздела указанного земельного участка (или права аренды земельного участка) в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить вновь возникший земельный участок, полученный в результате раздела исходного земельного участка, на котором будет расположен строящийся Многоквартирный дом.

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

12.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.9. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства.

12.10. Приложениями к Договору являются:

- Приложение № 1 - план Объекта долевого строительства согласно проектной документации.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАСТРОЙЩИК: ООО СЗ «Капитал Строй», 430005, РМ, г.Саранск, ул.Большевикская, д. 30, помещение 6. ИНН 1300001600, КПП 130001001, ОГРН 1221300003022, ОКПО 99772222, р/с 40702810315820000586, Банк: ВТБ (ПАО), БИК: 044525411, к/сч: 30101810145250000411.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Гр. РФ
