

ДОГОВОР № 1
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Челябинск

« _____ » _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЦЕНТРСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Горячевой Елены Игоревны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, паспортные данные, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства, Участник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – Комплекс жилых домов. Жилой дом № 1 (стр.) с нежилыми помещениями, расположенный по адресу: г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Электростальская, 20, (шифр проекта – 816-1-2016), расположенный на Земельном участке с кадастровым номером 74:36:0114030:7, по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл., г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Электростальская, 20, жилой дом № 1 следующими основными характеристиками:

вид: многоквартирный дом;

назначение: жилое здание;

этажность/количество этажей – 21;

высота жилого этажа – 2,6 м.;

количество квартир – 160 шт.;

площадь квартир – 7 795,84 кв.м.

площадь жилого дома – 13 107,95 кв.м.;

площадь застройки – 850 кв.м.;

материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из крупных каменных материалов;

материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные;

класс энергоэффективности – В.

1.1.2. **Квартира, Объект долевого строительства, Объект** – Объект долевого строительства, подлежащий передаче по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию в установленном порядке в собственность Участнику долевого строительства.

1.1.3. **Земельный участок** – земельный участок, общей площадью 7 018 кв.м., кадастровый номер 74:36:0114030:7, разрешенное использование: многоквартирные дома в 5 этажей и выше; объекты хранения автотранспорта за исключением индивидуальных гаражей, на территории которого будет осуществляться строительство двух жилых Домов, одним из которых является объект долевого строительства.

1.1.4. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для его создания на основании оформленного в установленном законом порядке Разрешения на строительство.

1.1.5. **Участник долевого строительства, Участник** – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Квартиры.

1.1.6. **Эскроу-счет** – специальный банковский счет, на котором размещаются денежные средства дольщиков до момента окончания строительства. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору осуществляется через эскроу-счет.

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

2.1.1. Гражданским кодексом Российской Федерации.

2.1.2. Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство объекта недвижимости № RU74315000-2-ж-2017 от 19.01.2017, выданное Администрацией города Челябинска;

- документы, подтверждающие право собственности Застройщика на Земельный участок: договор купли-продажи от 12.07.2016, выписка из ЕГРН; право собственности Застройщика на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 19.07.2016 за номером регистрации: 74-74/036-74/001/215/2016-3235/2.

- размещение проектной декларации в Единой информационной системе жилищного строительства.

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

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при условии выполнения Участником условия об оплате Цены договора, передать в **собственность** Участнику следующий объект долевого строительства:

- **однокомнатную квартиру, общей площадью 35,61 (Тридцать пять целых шестьдесят одна сотая) квадратных метров, расположенную на () этаже указанного жилого дома, № квартиры () со следующими основными характеристиками:**

- общая площадь комнаты – 16,53 (Шестнадцать целых пятьдесят три сотых) квадратных метров;
- общая площадь кухни – 6,53 (Шесть целых пятьдесят три сотых) квадратных метров;
- общая площадь (совмещённого) санузла (ванная комната, туалет) – 3,22 (Три целых двадцать две сотых) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 5,79 (Пять целых семьдесят девять сотых) квадратных метров;
- общая площадь лоджии – 3,54 (Три целых пятьдесят четыре сотых) квадратных метров;

- **однокомнатную квартиру, общей площадью 41,37 (Сорок одна целая тридцать семь сотых) квадратных метров, расположенную на () этаже указанного жилого дома, № квартиры () со следующими основными характеристиками:**

- общая площадь комнаты № 1 – 18,31 (Восемнадцать целых тридцать одна сотая) квадратных метров;
- общая площадь кухни – 8,71 (Восемь целых семьдесят одна сотая) квадратных метров;
- общая площадь санузла (ванная комната, туалет) – 4,12 (Четыре целых двенадцать сотых) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 8,76 (Восемь целых семьдесят шесть сотых) квадратных метров;
- общая площадь лоджии – 1,47 (Одна целая сорок семь сотых) квадратных метра;

- **однокомнатную квартиру, общей площадью 42,44 (Сорок две целых сорок четыре сотых) квадратных метров, расположенную на () этаже указанного жилого дома, № квартиры () со следующими основными характеристиками:**

- общая площадь комнаты № 1 – 18,31 (Восемнадцать целых тридцать одна сотая) квадратных метров;
- общая площадь кухни – 8,71 (Восемь целых семьдесят одна сотая) квадратных метров;
- общая площадь санузла (ванная комната, туалет) – 4,12 (Четыре целых двенадцать сотых) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 8,76 (Восемь целых семьдесят шесть сотых) квадратных метров;
- общая площадь лоджии – 2,54 (Две целых тридцать четыре сотых) квадратных метров;

- **двухкомнатную квартиру, общей площадью 52,41 (Пятьдесят две целых сорок одна сотая) квадратных метров, расположенную на () этаже указанного жилого дома, № квартиры () со следующими основными характеристиками:**

- общая площадь комнаты № 1 – 18,75 (Восемнадцать целых семьдесят пять сотых) квадратных метров;
- общая площадь комнаты № 2 – 11,98 (Одиннадцать целых девяносто восемь сотых) квадратных метров;
- общая площадь кухни – 8,71 (Восемь целых семьдесят одна сотая) квадратных метров;
- общая площадь санузла (ванная комната, туалет) – 4,12 (Четыре целых двенадцать сотых) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 4,26 (Четыре целых двадцать шесть сотых) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 2,25 (Две целых двадцать пять сотых) квадратных метров;
- общая площадь лоджии – 2,34 (Две целых тридцать четыре сотых) квадратных метров;

- **трехкомнатную квартиру, общей площадью 74,67 (Семьдесят четыре целых шестьдесят семь сотых) квадратных метров, расположенную на () этаже указанного жилого дома, № квартиры () со следующими основными характеристиками:**

- общая площадь комнаты № 1 – 18,31 (Восемнадцать целых тридцать одна сотая) квадратных метров;
- общая площадь комнаты № 2 – 11,98 (Одиннадцать целых девяносто восемь сотых) квадратных метров;
- общая площадь комнаты № 3 – 13,59 (Тринадцать целых пятьдесят девять сотых) квадратных метров;
- общая площадь кухни – 10,56 (Десять целых пятьдесят шесть сотых) квадратных метров;
- общая площадь санузла (ванная комната, туалет) – 4,15 (Четыре целых пятнадцать сотых) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 6,51 (Шесть целых пятьдесят одна сотая) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 4,26 (Четыре целых двадцать шесть сотых) квадратных метров;
- общая площадь коридора – 2,97 (Две целых девяносто семь сотых) квадратных метров;
- общая площади лоджии – 2,34 (Две целых тридцать четыре сотых) квадратных метров;

а другая Сторона – Участник, – обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в **собственность** указанный Объект долевого строительства.

3.2. Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в срок не позднее 30.09.2025.

3.3. Указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора адрес Дома является строительным адресом строящегося Дома. После приемки и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

3.4. Стороны согласовали, что изменением объекта долевого строительства, влекущим соразмерное изменение цены настоящего Договора (стоимости Квартиры), является расхождение общей площади Квартиры, общей площади Квартиры от проектной площади более 3 % (Трех процентов).

3.5. Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию Земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки, выделение из его состава отдельных земельных участков, его объединение с другими земельными участками, перераспределение, изменение площади исходного Земельного участка, имеет право: изменять категорию Земельного участка, вид разрешенного использования Земельного участка, а также проводить работы по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, ставить образованные земельные участки на кадастровый учет, менять предмет залога после преобразования Земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, передачу в залог Земельного участка / земельных участков третьим лицам в аренду, устанавливая сервитуты на Земельный участок (его часть) или образованные из него земельные участки, передавать образованные земельные участки в безвозмездное срочное пользование, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие на преобразование Земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки, выделение из его состава отдельных земельных участков, его объединение с другими земельными участками, перераспределение, а также на внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости относительно площади, границ, категории земель, разрешенного использования, а также на проведение работ по межеванию и утверждению границ Земельного участка и образуемых из него земельных участков, на постановку образованных земельных участков из Земельного участка на кадастровый учет, на изменение предмета залога после преобразования Земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника того Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог Земельного участка/образуемых из него земельных участков третьим лицам в аренду, на установление сервитутов на Земельный участок (его часть) и образуемых из него земельных участков, на передачу образуемых земельных участков в безвозмездное срочное пользование, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а также, при необходимости, вести без доверенности от имени Участника общие дела по государственному кадастровому учету изменений Земельного участка с правом подписания актов согласования границ образуемых Земельных участков.

Заклячая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на обременение Земельного участка в целях передачи в аренду (субаренду), безвозмездное пользование либо установление частного сервитута в пользу третьих лиц на части земельного участка, необходимые для подключения (технологического присоединения) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения), путем заключения Застройщиком соответствующих договоров с третьими лицами, осуществляющими подключение (технологическое присоединение) строящегося жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения.

3.4.1. Земельный участок имеет ограничения, обусловленные ст. 56 Земельного кодекса РФ.

3.4.2. На момент заключения настоящего Договора право собственности на Земельный участок, общей площадью 7 018 кв.м., кадастровый номер 74:36:0114030:7, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл., г. Челябинск, Металлургический р-н, ул. Электростальская, 20, принадлежит Застройщику на основании договора купли-продажи земельного участка от 12.07.2016, заключенного с ООО «ДЕРУФА», право собственности Застройщика на Земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области 19.07.2016 за номером регистрации: 74-74/036-74/001/215/2016-3235/2, передано в залог ПАО «Сбербанк России» по Договору ипотеки № ДИ01_160В00АТР от 27.10.2022, заключенному Застройщиком в целях обеспечения обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160В00АТР от 27.10.2022 в целях финансирования затрат по Проекту строительства Дома.

Застройщик гарантирует соблюдение им требований ст.13 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». От Залогодержателя получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с п. 2. ст. 15 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» и на прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участнику долевого строительства.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора (общая стоимость Квартиры по настоящему Договору) составляет _____ (_____) рублей, которые Участник долевого строительства оплачивает в следующем порядке:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей – не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____ (_____) рублей – не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – Банк). Кредитные средства предоставляются по **Кредитному договору № _____ от _____**, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры (далее – Кредитный договор). Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Оплата по Договору осуществляется только после проведения государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области путем внесения Участником денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора **на счет эскроу, открытый на имя депонента** (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ИНН 7736249247), открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/с 3010181040000000225, БИК 044525225., бенефициаром по которому является Участник.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик» по поручению Участника не позднее 5 (пяти) дней после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

4.2. Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «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 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:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), место и адрес нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; почтовый адрес: 454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д. 9А, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, БИК 047501602, к/с 30101810700000000602, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 88002008603.

4.3. Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 12 настоящего Договора.

4.4. В цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, не входят расходы по оплате государственной пошлины за совершение регистрационных действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области. Указанные расходы Участник несет самостоятельно за счет собственных денежных средств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.5. Цена настоящего договора определяется Застройщиком самостоятельно. Общая стоимость Квартиры не может быть поставлена в зависимость от стоимости аналогичных квартир, находящихся в этом же доме, а также от стоимости аналогичных квартир в этом же населенном пункте.

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

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

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Обеспечить выполнение всех необходимых работ по строительству Дома, ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику Квартиру в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Дома и досрочно передать Квартиру Участнику в любое время до наступления указанного срока, но не ранее получения Застройщиком Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию. При этом отказ Участника от досрочной приемки Квартиры в таком случае будет считаться незаконным и необоснованным.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, по целевому назначению.

5.1.3. Передать Участнику Квартиру со следующей степенью отделки и комплектации:

Внутренняя отделка квартир: Отделка Застройщиком не выполняется.

Стены/перегородки жилых помещений – разделка раствором мест сопряжения плит и панелей со стенами и перегородками.

Полы жилых помещений – плита перекрытия без отделки.

Потолки жилых помещений – плита перекрытия без отделки.

Оборудование в помещениях санузла, ванной комнате, совмещенного санузла, кухни – не устанавливается.

Ограждения балкона/лоджии – по проекту.

Остекление – стеклопакет по проекту, без установки подоконников и откосов.

Двери межкомнатные и плинтуса – не устанавливаются.

Двери наружные – металлические.

Источники теплоснабжения – по проекту.

Система отопления – по проекту.

Вентиляция – приточно-вытяжная с естественным побуждением.

Водоснабжение – централизованное в соответствии с проектом, поквартирный учёт расхода холодной и горячей воды.

Приборы учета по проекту. Поквартирная горизонтальная разводка не выполняется.

Канализация – по проекту. Поквартирная горизонтальная разводка не выполняется.

Электроснабжение – электроразводка по этажам с установкой квартирных счетчиков по проекту, без установки электрических, слаботочных, розеточных и осветительных приборов.

Удаление бытового мусора через контейнерные уличные баки.

Внутренняя отделка балкона/лоджии не выполняется, балкон/лоджия не является жилым помещением, в связи с этим к балкону/лоджии не предъявляются требования для жилых помещений.

Внутренняя отделка Квартиры, включающая в себя, в том числе работы по выравниванию и устранению отклонений поверхностей железобетонных конструкций стен, потолков, работы по предотвращению проявления следов коррозии и усадочных трещин на поверхности железобетонных стен, работы, подлежащие выполнению перед чистовым покрытием пола – устройство стяжки из цементно-песчаного раствора марки М140 толщиной 20 мм или наливной пол, устройство гидроизоляции в ванных, туалетах, совмещенных санитарных узлах, выполняется Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

Предъявление требований к Застройщику в отношении отделки Квартиры, выполняемой Участником долевого строительства за счет собственных средств собственными либо привлеченными силами, не допускается.

Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что ему известно и понятно, что проектной документацией (шифр проекта – 816-1-2016), на основании которой производится строительство дома, не предусмотрена внутренняя отделка квартир, в том числе проектом не предусмотрена установка межкомнатных дверей, плинтусов, подоконников, откосов, электрических выключателей, электрических и слаботочных розеток и осветительных приборов в квартирах, сантехнического оборудования в санузлах, ванных комнатах, кухнях.

5.1.4. Передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в порядке, согласованном Сторонами в разделе 7 настоящего Договора.

5.1.5. После получения Разрешения на ввод жилого Дома в эксплуатацию передать указанное Разрешение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для обеспечения возможности осуществления государственной регистрации права собственности на Квартиру Участником.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними Договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.

5.3.2. Без согласия Участника на любой стадии строительства вносить в Дом и/или Квартиру архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации. Без согласия Участника изменять внешний вид и размещение входных групп в Доме, фасадную часть Дома, конструкцию наружной стены Дома без изменения его теплотехнических характеристик и конструктивной прочности. Уведомление Участника о внесенных изменениях осуществляется в порядке, предусмотренном п. 11.3. настоящего Договора.

5.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством РФ, возмещения в полном объеме убытков, причиненных Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора, уплаты неустойки за нарушение Участником обязательств по настоящему Договору.

5.3.4. Неисполнение Участником п. 5.4.6 настоящего Договора, Стороны согласовали считать, как отказ Участника от заключения настоящего Договора с Застройщиком. В этом случае Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве жилого дома на Квартиру с третьими лицами. При этом под таким отказом от заключения настоящего Договора со стороны Участника, Стороны договорились считать несоблюдение Участником срока, предусмотренного (оговоренного) пунктом 5.4.6 настоящего Договора, в том числе, но, не ограничиваясь, совершение Участником следующих действий или бездействия:

- уклонение от обращения в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора;

- уклонение от представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области пакета документов, в объеме и составе, достаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;

- подача в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявления о приостановлении государственной регистрации настоящего Договора независимо от причин, послуживших основанием для подачи такого заявления;

- приостановление государственной регистрации настоящего Договора по инициативе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в связи с непредставлением Участником документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора либо представлением Участником документов, в объеме и по составу (содержанию), недостаточном для проведения государственной регистрации настоящего Договора;

- другие действия Участника, которые привели к незаключению настоящего Договора.

5.3.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника требовать от него возмещения причиненных Застройщику убытков в размере сумм, затраченных на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, Соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, а также затрат, фактически понесенных Застройщиком в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.4. Участник обязуется:

5.4.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и произвести оплату Цены Договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора.

5.4.2. Принять Квартиру и подписать Акт приема-передачи Квартиры в порядке и в сроки, установленные в разделе 7 настоящего Договора.

5.4.3. С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры оплачивать:

- содержание и ремонт Квартиры;
- услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление и т.д.).
- иные обязательные платежи.

5.4.4. До подписания Акта приема передачи Квартиры выполнить в полном объеме свои обязательства по оплате Цены договора в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора. В случае невыполнения Участником данных обязательств, стороны приходят к соглашению о том, что при таких обстоятельствах Акт приема-передачи Квартиры не может быть подписан по вине Участника долевого строительства.

5.4.5. До передачи Квартиры:

- не производить никаких работ в Квартире, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Квартиры (перепланировки, переоборудование, изменения в конструкциях, изменения проектного положения сантехнических разводов и стояков, изменения схем электропроводки и прочее). Самовольно выполненные участником отдельные и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат. В случае нарушения данного обязательства, Участник обязан привести Квартиру в первоначальное состояние в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщиком. При отказе Участника от приведения Квартиры в первоначальное состояние либо несоблюдении Участником сроков приведения Квартиры в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно выполнить работы по приведению Квартиры в первоначальное состояние, взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Квартиры в прежнее состояние и штраф в размере 5 % (Пяти процентов) от цены Договора;

- в случае аварий внутренних, тепло, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба жилым и нежилым помещениям других участников, общему имуществу в Доме, имуществу, жизни и здоровью третьих лиц) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.4.6. Обеспечить совместно с Застройщиком государственную регистрацию настоящего Договора (зарегистрировать настоящий Договор) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания.

5.4.7. После подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры либо получения одностороннего Акта приема-передачи Квартиры, составленного Застройщиком в случаях, предусмотренных настоящим Договором, подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник осуществляет самостоятельно, в том числе постановку Квартиры на технический учет в органах технической инвентаризации.

5.4.8. Нести в полном объеме все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиру.

5.4.9. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения указанного уведомления Застройщиком.

5.4.10. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания соглашения о расторжении настоящего Договора возместить Застройщику в безналичном порядке на расчетный счет, указанный в разделе 12 настоящего Договора, денежные средства, затраченные Застройщиком на уплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, Соглашения о его расторжении в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, а также затраты, фактически понесенные Застройщиком в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

5.6. Участник вправе:

5.6.1. Уступать право (требование) по настоящему Договору только после полной уплаты Участником Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового(ых) участника(ов) долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим договором.

В случае исполнения Участником в полном объеме обязательств по оплате Цены договора, согласие Застройщика для уступки права (требования) по настоящему Договору не требуется. Участник обязан уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему Договору к новому Участнику в течение 3 (Трех) календарных дней с момента государственной регистрации Договора уступки права (требования) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

В случае если Цена договора не оплачена до уступки Участником права (требования) по такому Договору, требуется письменное согласие Застройщика и заключение трехстороннего Договора о переводе долга. В случае если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки права (требования) будет считаться недействительным. При переводе долга личность Должника имеет особое значение для Застройщика, поэтому Застройщик вправе установить новый порядок и сроки расчета в отношении нового Участника путем внесения изменений в раздел 4 настоящего Договора.

Уступка Участником права (требования) по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Уступка Участником права (требования) по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.6.2. Участник вправе требовать в судебном порядке расторжения настоящего Договора в случаях:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, в размере более 3 % (Трех процентов) от указанной площади;

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

4) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6. Качество Квартиры. Гарантийный срок

6.1. Качество Квартиры, передаваемой Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны договорились, что к отношениям Сторон, возникших в рамках настоящего Договора, не подлежат применению документы в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», перечень которых утверждён Приказом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30.03.2015 № 365, что не противоречит ч. 1 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», устанавливающей необходимость соответствия качества Квартиры лишь обязательным требованиям.

Стороны пришли к соглашению, что усадочные трещины в помещениях квартир, лоджий/балконов, помещений мест общего пользования, образуемые при естественной осадке основания (фундаментов) вновь построенного многоквартирного дома, не зависят от действий/воли Застройщика, не являются следствием некачественности выполненных Застройщиком работ по строительству многоквартирного дома, не препятствуют использованию Квартиры по целевому назначению, не влияют на безопасность проживания в Квартире, в связи с чем не являются строительным дефектом. Дефекты внутренней отделки, появившиеся в результате появления усадочных трещин устраняются Участником долевого строительства самостоятельно - собственными либо привлеченными силами, за счет собственных денежных средств.

Участник долевого строительства подтверждает, что условия настоящего пункта Договора ему понятны, соответствуют его намерениям и интересам, и не нарушают права Участника как потребителя (в случае если Участником долевого строительства выступает гражданин, приобретающий Объект долевого строительства для личного, семейного пользования, не связанного с предпринимательской или иной экономической деятельностью).

6.2. В случае выявления Участником дефектов в Квартире и предъявления к Застройщику требования о безвозмездном устранении выявленных недостатков, Участник обязан направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов. При этом Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Квартиры к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, либо копии такой доверенности, заверенной нотариально, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Квартире и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения обращения от Участника формирует комиссию с включением в ее состав Участника (представителя Участника с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя генерального подрядчика для проведения осмотра, становления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Квартиры.

На основании Акта осмотра Квартиры Застройщик письменно сообщает Участнику о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения.

Застройщик безвозмездно устраняет дефекты в установленный срок при условии соблюдения Участником порядка устранения дефектов, установленном в настоящем пункте, за исключением дефектов, которые произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного

использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства в Доме.

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. Стороны признают условия, изложенные в разделе 6 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание п.п. 6.1 – 6.4. понятно, последствия известны.

7. Передача Квартиры

7.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Квартиры.

Передача Квартиры Участнику осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства 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 (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

7.2. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

В случае если Квартира построена Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора, что привело к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления Акта осмотра с указанием существенных недостатков, подлежащих устранению. Срок устранения таких недостатков составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения Застройщиком Акта осмотра. Иной срок устранения недостатков согласовывается Сторонами дополнительно.

После устранения Застройщиком недостатков, указанных в Акте осмотра, Участник не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении данных недостатков, обязан подписать Акт приема-передачи Квартиры, в ином случае Участник считается уклонившимся от подписания Акта приема-передачи и принятия Квартиры.

Наличие замечаний по отделке Квартиры не признается Сторонами надлежащим основанием для отказа от подписания Акта приема-передачи Квартиры. В случае наличия подобных замечаний Участник вправе обратиться к Застройщику с соответствующим обращением в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора. При отказе Участника от подписания Акта приема-передачи в данном случае, Участник считается необоснованно уклонившимся от подписания Акта приема-передачи и принятия Квартиры.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру, не позднее предусмотренного настоящим Договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику.

7.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры или за 1 (Один) месяц до фактической передачи Квартиры, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного проектной декларацией, обязан направить в адрес Участника заказным письмом уведомление о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи Квартиры либо вручить его Участнику лично под расписку.

Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в разделе 12 настоящего Договора. В случае если Участник сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику с даты, указанной на оттиске штампа оператора почтовой связи по адресу, указанному Участником в разделе 12 настоящего Договора.

В случае если Участник уклоняется от получения письма, Стороны договорились, что письмо считается полученным на 6 (Шестой) день от даты поступления письма в почтовое отделение места вручения.

7.5. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления, если иной срок не указан в уведомлении, принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания данного Акта. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии со ст. 185.1 Гражданского кодекса РФ.

7.6. При отказе Участника от принятия Квартиры либо уклонении Участника от ее принятия в срок, предусмотренный пунктом 7.5. настоящего Договора, при получении Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, либо в связи с истечением срока хранения почтового отправления, либо при иных обстоятельствах, исключающих возможность выполнения оператором почтовой связи обязательств по договору об оказании услуг почтовой связи) Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры Участнику (п. 7.5. настоящего Договора), вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего Акта приема-передачи Квартиры. С момента подписания данного акта Квартира считается принятой Участником без замечаний.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником письменного сообщения в соответствии с п. 7.4. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

7.7. Просрочка Участником исполнения обязательств по приемке Квартиры в срок, установленный настоящим Договором, не освобождает его от возмещения расходов, в т.ч. указанных в п. 5.4.3, 5.4.4 настоящего Договора.

7.8. Стороны признают, что подписание Акта приема-передачи Квартиры означает, что Участник получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

7.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи Участнику несет Застройщик. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры долевого участия риск случайной гибели или повреждения, переходит к Участнику.

7.10. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема-передачи не производится.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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», а также иным действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он оплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки исполнения обязательства. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.4. При нарушении Участником срока возмещения убытков, предусмотренного п. 5.4.10. настоящего Договора, он выплачивает Застройщику неустойку в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами в полном объеме обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего Договора влечет его недействительность.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (Пяти) календарных дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.3. Стороны согласовали, что размещаемая в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте наш.дом.рф информация о ходе строительства Дома, сроках окончания строительства, готовности и сроках передачи Объекта долевого строительства Участнику, внесении изменений в проектную документацию, а также прочая информация, связанная со строительством и передачей Объекта долевого строительства Участнику, является надлежащим уведомлением Участника о вышеуказанном. Участник самостоятельно осуществляет мониторинг указанной информации.

11.4. План создаваемого Объекта долевого строительства с указанием его местоположения, количества находящихся в его составе помещений и их планируемой площади, является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

11.5. Стороны определили, что все возникающие при исполнении настоящего Договора разногласия будут разрешать в обязательном досудебном претензионном порядке. Соблюдение претензионного порядка является обязательным для Сторон. Претензия направляется заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Сторонами в настоящем Договоре адресу или вручается лично под расписку. Претензия подлежит рассмотрению в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента ее получения.

11.6. В случае недостижения согласия по спорному вопросу/спорным вопросам, Стороны могут передать спор на рассмотрение в суд, в соответствии с действующим законодательством.

11.7. Все уведомления, извещения, запросы, заявления, претензии, ответы на заявления и претензии, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в п. 12. настоящего Договора или вручено лично под расписку, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Стороны от его получения или в связи с отсутствием Стороны по почтовому адресу, указанному в п. 12. Настоящего Договора.

Стороны не несут ответственности за ненадлежащее исполнение услуг почтовой связи ФГУП «Почта России», его отделений и филиалов.

11.8. Наименование статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий настоящего Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

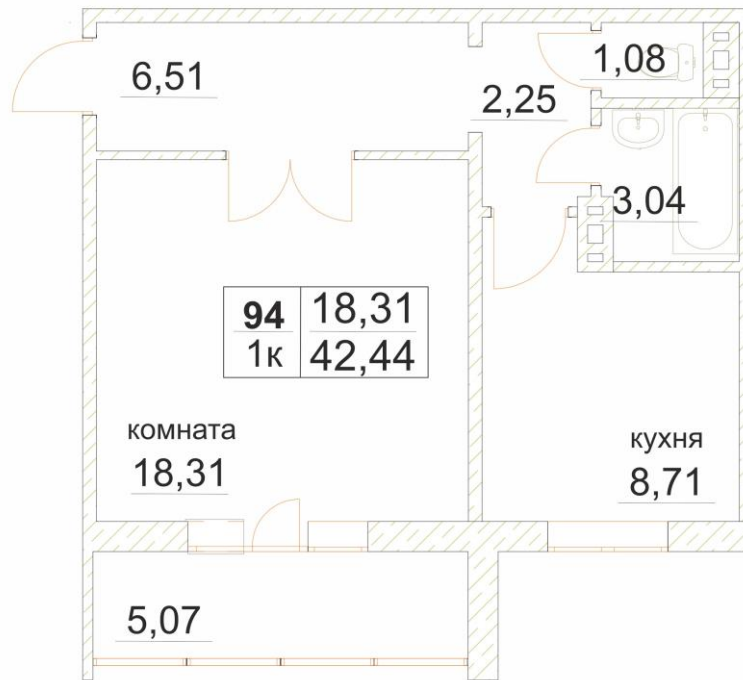
11.9. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего Договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства РФ.

Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

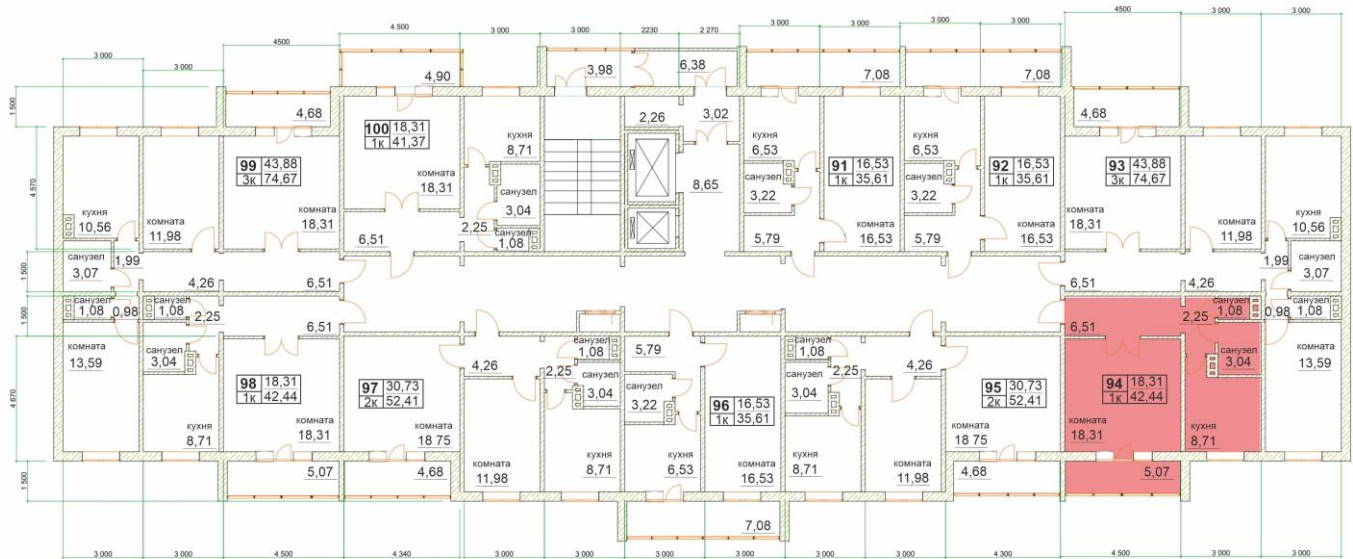
11.10. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.11. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что в Договоре отсутствуют условия, не соответствующие его намерениям и интересам, условия, ущемляющие его права, в том числе как потребителя (в случае если Участником долевого строительства выступает гражданин, приобретающий Объект долевого строительства для

ПЛАН КВАРТИРЫ № _____



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН. ЭТАЖ № _____



Подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ООО «Специализированный застройщик
ЦЕНТРСТРОЙ»

ФИО

Генеральный директор

_____/Горячева Е.И./

_____/ФИО/

М.П.

Согласие на обработку персональных данных

1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные Участника долевого строительства, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об Участнике долевого строительства, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация о Участнике долевого строительства, а также следующим Операторам: _____, иным аффилированным лицам Операторов.

2. В рамках обработки персональных данных Застройщик, а также Операторы, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

- заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;
- осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартиру (помещение, парковочное место), право собственности в котором приобретается после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;
- оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;
- обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;
- организации личного кабинета;
- продвижения товаров и услуг;
- проведения электронных или SMS опросов;
- контроля маркетинговых акций;
- контроля качества услуг, оказываемых Обществом;
- для внутренней статистики.

3. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsApp и тому подобных; телефонных звонков.

4. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика и Операторов. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных об Участнике долевого строительства (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты с Участником долевого строительства посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, а также от имени Операторов о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика/Операторов (а также лица, привлеченные на условиях гражданско-правового договора).

6. Настоящее согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что:

7.1. Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика и Операторов. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.

7.2. По требованию Участника долевого строительства в период действия настоящего Договора Застройщик и иные операторы персональных данных, указанные в настоящем Договоре, в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от Участника долевого строительства должны предоставить Участнику долевого строительства данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации об Участнике долевого строительства и условиях ее использования.

" ____ " _____ 2023 г.