

Договор № {{ld-nomer_dogovora-222781-not_require}}
участия в долевом строительстве
(с привлечением денежных средств путем размещения их на счетах эскроу)

г. Сургут

«__»_____ 2023 год

Акционерное общество Специализированный Застройщик «Домостроительный комбинат – 1», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шулеповой Ксении Сергеевны, действующей на основании доверенности от 01.02.2023 года, зарегистрированной в реестре за № 86/29-н/86-2023-5-82, удостоверенной Константиновой Еленой Валериевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры Капраловой Светланы Дмитриевны, и

Гражданин(ка) {{cn-name-\$-not_require}}, {{cn-den_rozhdeniya-276656-not_require}} года рождения, паспорт {{cn-rasportnye_dannye-276650-not_require}}, зарегистрирован по адресу: {{cn-adres_registracii-276652-not_require}},

Гражданин(ка) {{ld-fio_uchastnik_2-459078-not_require-not_require}}, {{ld-dr_uchastnik_2-475418-not_require-not_require}} года рождения, паспорт {{ld-pasport_uchastnik_2-475404-not_require-not_require}}, зарегистрирован по адресу: {{ld-adres_reg_uchastnik_2-475450-not_require-not_require}},

Гражданин(ка) {{ld-fio_uchastnik_3-459080-not_require-not_require}}, {{ld-dr_uchastnik_3-475420-not_require}} года рождения, паспорт {{ld-pasport_uchastnik_3-475406-not_require-not_require}}, зарегистрирован по адресу: {{ld-adres_reg_uchastnik_3-475452-not_require-not_require}}, именуемые в дальнейшем «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:

1.1.1. Дом – Объект недвижимости Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в мкр. 39 г. Сургута. Корпус 1.1, 1.2, 1.3. Общая площадь 59 787,62 кв. м., объем 201 153,1 куб. м., в т.ч. подземной части 12 770,28 куб. м., количество этажей 10/17, площадь застройки 4 233,88 кв. м., жилая площадь квартир 14 347,9 кв. м., общая площадь квартир 39 122,89 кв. м., количество квартир 742 шт. Дом состоит из 3-х отдельно стоящих корпусов.

Корпус 1.1, 1.3 – формируются путем блокировки двух секций (16 жилых надземных этажей и 1 подвальный этаж с кладовыми жильцов и техническими помещениями). Состав наружной стены: - железобетонная сборная панель толщиной 160 мм, утеплитель, ветро-влагозащитная пленка, облицовка металлокассетами и керамогранитом по системе вентилируемый фасад. Межквартирные стены – керамзитобетонные блоки 190 мм, пустотелые; железобетонные стеновые панели толщиной не менее 160 мм. Внутриквартирные перегородки – керамзитобетонные блоки пустотелые толщиной не менее 80 мм.

Корпус 1.2 – дом П-образной формы, состоит из трех секций разной этажности – 16/9/16 этажей с подвалом. Состав наружной стены: - керамзитобетонный блок 190 мм, утеплитель, гидро-ветрозащитная мембрана, система навесного вентилируемого фасада с облицовкой металлокассетами. Межквартирные стены – керамзитобетонные блоки толщиной 190 мм., внутриквартирные перегородки – керамзитобетонные блоки пустотелые толщиной не менее 80 мм.

Класс энергосбережения – А+ очень высокий.

Сейсмостойкость классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

Дом расположен, на земельном участке, кадастровый номер 86:10:0101025:3079, площадью 33074+/-64 кв. м, принадлежащем Застройщику согласно Договора аренды земельного участка № 98, выдан 07.09.2023 года, дата государственной регистрации: 12.09.2023 год, номер государственной регистрации: 86:10:0101025:3079-86/056/2023-2

1.1.2. Квартира – часть Дома, объект долевого строительства, жилое помещение, которое будет находиться в Доме, и, по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию, подлежит передаче Участнику {{ld-vid_prava_sobstvennosti-459072-not_require-not_require}}.

Указанное жилое помещение квартира имеет следующие характеристики:

строительный № квартиры {{ld-nomer_kvartiry-200990}}, подъезд {{ld-korpus_sekciya-200986}}, этаж {{ld-etazh-200988}}, кол-во комнат {{ld-kolichestvo_komnat-200992}}

Проектная общая приведенная площадь квартиры (жилого помещения)¹ – {{ld-obschaya_ploschad-473656}} кв. м.

Проектная общая площадь Квартиры (жилого помещения) – {{ld-obschaya_ploschad-473656}} кв. м.

Площадь теплой (отапливаемой) лоджии – {{ld-lodzhiya_m2-442372-not_require}} кв. м. (для квартир с лоджиями)

Площадь комнаты 1 - {{ld-komnata_1_m2-442382-not_require}} кв. м.

Площадь комнаты 2 - {{ld-komnata_2_m2-442384-not_require}} кв. м.

Площадь комнаты 3 - {{ld-komnata_3_m2-442386-not_require}} кв. м.

Площадь кухни/кухонной зоны/кухни ниши/кухни-столовой - {{ld-ploschad_kuhni_m2-442396-not_require}} кв. м.

Площадь помещений вспомогательного назначения - {{ld-vspomogat_nazn.-448964-not_require}} кв.м.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии), местоположение Квартиры содержится в Приложении №1 к Договору.

1.1.3. Проектная общая площадь Квартиры (далее - «Общая площадь проектная»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «Общая площадь фактическая»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Квартиры (далее - «Приведенная площадь проектная»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства (ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ).

Приведенная площадь проектная Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п.3.1., 3.2, 3.3 Договора.

Общая приведенная площадь Квартиры (далее - «Приведенная площадь фактическая»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2, 3.3 Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п.п. 3.4, 3.8 Договора.

Проектная общая и проектная общая приведённая площади Квартиры и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи кадастрового паспорта на Дом.

Сторонами допускается отклонение Приведенной площади фактической от Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

1.1.4. Застройщик привлекает денежные средства Участников долевого строительства на основании документов, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, денежные средства в счет оплаты цены по настоящему Договору вносятся Участниками на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии с п. 3.1. и 3.2. настоящего Договора.

1.1.5. Участник – физическое лицо, приобретающее соответствующий объект по Договору долевого участия.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой Дом, указанный в п. 1.1.1. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.1.2. Договора, Участнику, а Участник обязуется произвести расчет в соответствии с условиями настоящего Договора и принять объект долевого строительства Квартиру.

¹ Оплачиваемая площадь

3. Стоимость и порядок расчетов

3.1. Стоимость Квартиры (цена Договора) составляет **{{ld-stoimost_po_ddu-475400-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-stoimost_po_ddu-475400-number_to_word-not_require}}**) рублей **00** копеек, НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает:

Материнский капитал:

За счет средств материнского капитала – **{{ld-mat_kapital_summa-475866-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-mat_kapital_summa-475866-number_to_word-not_require}}**) рублей **00** копеек используются на уплату первоначального взноса по договору долевого участия № **{{ld-nomer_dogovora-222781-not_require}}** от __. __.2023 года. Сумма использования средств материнского капитала согласно государственного сертификата на материнский (семейный) капитал: серия _____ № _____, выдан на основании решения ГУ-УПФР в г. Ханты-Мансийске ХМАО-Югры от ____ года за № _____, дата выдачи сертификата «» _____ год. Согласно выписке из финансовой части лицевого счета лица, имеющего право на дополнительные меры государственной поддержки страховой номер индивидуального лицевого счета: 067-208-169 64 доступные денежные средства МСК на «» _____ 2023 года: **{{ld-mat_kapital_summa-475866-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-mat_kapital_summa-475866-number_to_word-not_require}}**) рублей **00** копеек. Средства материнского капитала будут перечислены на эскроу-счёт по следующим реквизитам: счет эскроу № _____ в ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651 (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты, счет эскроу покупателя), после регистрации договора участия в долевом строительстве в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре в течение 2-х (двух) месяцев с даты подачи заявления на распоряжение средствами МСК в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации. Участник обязуется в срок не позднее 10 календарных дней с момента регистрации договора участия в долевом строительстве в УФСГР, КиК подать заявление на распоряжение средствами МСК в Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации.

При не поступлении средств МСК, в том числе по причине отказа Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации в перечислении средств МСК, сумма в размере **{{ld-mat_kapital_summa-475866-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-mat_kapital_summa-475866-number_to_word-not_require}}**) рублей **00** копеек, выплачивается Участником за счет собственных средств в течение 30 (тридцати) дней с даты государственной регистрации в Росреестре настоящего договора и ипотеки в силу закона в пользу Банка.

Югорский капитал

- Денежные средства в размере **{{ld-yugorskiy_kapital_(summa)-479590-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-yugorskiy_kapital_(summa)-479590-number_to_word-not_require}}**) рубля **00** копеек за счёт Югорского капитала на улучшение жилищных условий Закон ХМАО-Югры от 28.10.2011 № 100-оз «О дополнительных мерах поддержки семей, имеющих детей, в ХМАО - Югре», постановление Правительства ХМАО – Югры от 24.08.2012 № 298-п «Об утверждении правил подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) Югорского семейного капитала, правил направления средств (части средств) Югорского семейного капитала на улучшение жилищных условий, правил направления средств (части средств) Югорского семейного капитала на получение образования ребенком (детьми), родителями (усыновителями), правил направления средств (части средств) Югорского семейного капитала на получение ребенком (детьми), родителями (усыновителями) медицинской помощи, правил направления средств (части средств) Югорского семейного капитала на приобретение транспортного средства и порядка приостановления и возобновления распоряжения средствами (частью средств) Югорского семейного капитала» с перечислением на эскроу-счёт по следующим реквизитам: счет эскроу № _____ в ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651.

Субсидия

- Денежные средства в размере **{{ld-summa_subsidii-470188-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-summa_subsidii-470188-number_to_word-not_require}}**) рублей **00** копеек в качестве первоначального взноса по мероприятию "Предоставление субсидии на приобретение или строительство жилых помещений гражданам из числа коренных малочисленных народов в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, подавшим до 31 декабря 2013 года заявления на получение мер государственной поддержки" государственной программы Ханты-Мансийского автономного округа - Югры "Развитие жилищной сферы" » не позднее 90 рабочих дней с момента государственной регистрации договора долевого участия на эскроу-счёт по следующим реквизитам: счёт эскроу № _____ в ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651.

За счет собственных средств сумму в размере **{{ld-sobstvennye_sredstva-469206-not_require-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-sobstvennye_sredstva-469206-number_to_word-not_require-not_require}}**) рублей **00** копеек) – не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере **{{ld-razmer_ipotechnyh_sredstv_(summa):-469208-not_require-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-razmer_ipotechnyh_sredstv_(summa):-469208-number_to_word-not_require-not_require}}**) рублей **00** копеек - не позднее 10 (десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001, расчетный счет № 30301810467006006717, к/с № 30101810800000000651 в ГРКЦ, БИК 7707083893, местонахождение: Российская

Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: г. Сургут, ул. Маяковского, 9/2 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее Банк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор) в г. Сургуте «_» _____ 2023 года, в сумме **{{ld-razmer_ipotechnyh_sredstv_(summa):-469208-not_require-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-razmer_ipotechnyh_sredstv_(summa):-469208-number_to_word-not_require-not_require}}**) рублей **00 копеек**. Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Участник долевого строительства обязуется перечислить денежные средства в счет оплаты цены по настоящему Договору на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: **{{cn-name-\$-not_require}}**

Бенефициар: **Акционерное общество Специализированный Застройщик «Домостроительный комбинат – 1».**

Депонируемая сумма: **{{ld-stoimost_po_ddu-475400-beautify_number-not_require}}** (**{{ld-stoimost_po_ddu-475400-number_to_word-not_require}}**) рублей **00 копеек**.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 10 (десяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Счет эскроу открывается Участником (Депонентом) в Банке: ПАО Сбербанк (по тексту Уполномоченный банк).

Зачисление на счет эскроу иных денежных средств, помимо тех, которые указаны в п. 3.1. настоящего Договора, не допускается.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу, до момента получения разрешения ввода в эксплуатацию.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию.

Комиссионное вознаграждение за предоставление банком услуг по открытию и сопровождение счета не взимается.

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

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

3.3. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

СУБСИДИРОВАНИЕ

Стоимость квартиры, указанная в п.3.1, определена Сторонами, принимая во внимание следующее:

1) ПАО «СБЕРБАНК» предоставляет Участнику кредитные денежные средства для оплаты по настоящему договору по льготной (сниженной) процентной ставке, окончательный размер процентной ставки определяется банком индивидуально с каждым заемщиком;

2) льготная (сниженная) процентная ставка является специальным предложением ПАО «СБЕРБАНК» Застройщику для реализации недвижимого имущества, в строящихся Застройщиком объектах, на основании

договоров участия в долевом строительстве; порядок и условия предоставления данного предложения участникам долевого строительства определяются Застройщиком, действие предложения ограничено по времени.

3) обязательным условием для предоставления участником долевого строительства данного предложения ПАО «СБЕРБАНК» является приобретение объекта долевого строительства по фиксированной стоимости, определенной Застройщиком; в период действия предложения, в случае несоблюдения данных условий льготная процентная ставка по кредиту участнику долевого строительства не предоставляется;

4) Участник осведомлен о возможности приобретения объекта долевого строительства по иной стоимости и на иных условиях финансирования, однако, выражает свое согласие на приобретение объекта долевого строительства по цене, определенной в настоящем договоре, для получения кредитного финансирования ПАО «СБЕРБАНК» по льготной процентной ставке.

В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по регистрации настоящего Договора, а также по оформлению Участником Квартиры в собственность.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, и оформлением права собственности на Квартиру, каждая из Сторон несет самостоятельно.

3.4. Цена Договора после заключения Договора подлежит изменению в следующих случаях и на следующих условиях:

1) Основанием для изменения цены Договора является просрочка Участником сроков оплаты, установленных настоящим договором. Неоплаченная часть стоимости Квартиры оплачивается Участником.

2) Основанием для изменения цены Договора является изменение цен, устанавливаемых или регулируемых уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления, влияющих на изменение стоимости строительства дома.

3) Основанием изменения цены Договора является расхождение между общей проектной площадью Квартиры и фактической расчетной площадью, по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации.

4) Основанием для изменения цены договора являются изменения, внесенные в техническую документацию, касающиеся применения конструктивных решений, отделки фасадов и иные изменения в проектную и разрешительную документацию, приводящие к увеличению затрат Застройщика, связанных с исполнением настоящего договора. Застройщик уведомляет Участника об изменениях, внесенных в техническую документацию в порядке, предусмотренном ст. 19 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5) Основание для изменения цены договора является изменение общей приведенной площади Квартиры по отношению к проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов).

В случае отклонения общей приведенной площади Квартиры от проектной общей приведенной площади Квартиры до 5% (пяти процентов) включительно, в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения, цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения общей приведенной площади квартиры по отношению к проектной общей приведенной площади Квартиры более чем на 5% (пять процентов). Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Общая приведенная площадь Квартиры устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Квартиры), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

3.5. Уведомление об изменении цены направляется Участнику почтовым отправлением, по адресу, указанному в п. 9.7. настоящего Договора в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В случае, если Застройщик не получит письменного возражения относительно предложенных изменений, в срок предусмотренный в направленном предложении (а при отсутствии такого срока – в течение 30 (тридцати) дней), то с даты получения Участником указанного уведомления (или соответственно возврата Застройщику оператором почтовой связи уведомления) договор признается измененным в редакции Застройщика. При этом датой получения Участником уведомления будет являться соответствующая отметка в почтовом уведомлении о вручении или, соответственно, дата возврата Застройщику уведомления оператором почтовой связи.

3.6. Цена Договора после 100-процентной оплаты Участником стоимости объекта долевого строительства Квартиры изменению не подлежит, а также не подлежит изменению стоимость фактически оплаченных квадратных метров Квартиры, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. и п.3.8. настоящего Договора.

3.7. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях.

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

Не допускается оплата Участником цены Договора в иной форме и третьими лицами без уведомления и согласия Застройщика и кроме как по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

3.8. Указанные в разделе 1 площади Квартиры являются проектными и подлежат уточнению на основании данных органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации предоставленных Застройщику.

При возникновении расхождений между общей проектной площадью Квартиры и фактической расчетной площадью Квартиры, по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения

на предмет соответствия проектной документации, цена Договора не подлежит корректировке, и Стороны не производят расчеты и перерасчеты в соответствии с окончательной площадью Квартыры по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации, в порядке, установленном пунктом 3.4. настоящего Договора.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми техническими регламентами отклонения фактического расположения стен и перегородок от осевых линий согласно проектной документации, фактическая общая площадь объекта долевого строительства может отличаться от общей площади, указанной в договоре. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры в результате возникновения погрешности при проведении строительного-монтажных работ.

Указанные расхождения не признаются сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартыры, иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Квартыры.

Если общая приведенная площадь Квартыры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной общей приведенной площади Квартыры более чем на 5% (пять процентов), то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Если общая приведенная площадь Квартыры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей приведенной площади более чем на 5% (пять процентов), то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 30 (тридцати) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должный быть возвращены денежные средства.

Проведение расчетов в соответствии с настоящим пунктом Договора не препятствуют подписанию передаточного акта Квартыры (Акта приема-передачи Квартыры) в соответствии с п.п. 5.3, 5.4 Договора.

В случае внесения изменений в проектную и/или разрешительную документацию, приводящих к удорожанию стоимости Квартыры, Участник обязуется компенсировать Застройщику сумму удорожания в полном объеме за счет собственных средств.

3.9. Участник имеет право досрочно исполнить свои обязательства по оплате стоимости Квартыры.

3.10. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Квартыры, на образование земельных участков из принадлежащего Застройщику земельного участка кадастровый № 86:10:0101025:3079, в том числе в результате раздела, выдела, в результате объединения, перераспределения вышеуказанного земельного участка со смежными земельными участками, с кадастровыми номерами 86:10:0101025:9, 86:10:0101025:6, 86:10:0101025:3068, 86:10:0101025:3081, 86:10:0101025:3070, 86:10:0101025:3078, 86:10:0101025:3082, 86:10:0101025:3080, 86:10:0101025:3081, 86:10:0101025:3072 86:10:0101025:2892, 86:10:0101025:38, 86:10:0101025:2897, 86:10:0101025:2896, 86:10:0101025:7, 86:10:0101025:2890, 86:10:0101025:501, 86:10:0101025:1262, 86:10:0101025:677, 86:10:0101025:77, 86:10:0101025:1, 86:10:0101025:3, 86:10:0000000:22507, 86:10:0101025:35, 86:10:0101000:112, 86:10:0101025:37, 86:10:0101025:62, 86:10:0101025:5, 86:10:0101025:512, 86:10:0000000:22570, 86:10:0000000:19064, 86:10:0101000:576, 86:10:0101025:500, 86:10:0101025:2889, 86:10:0101025:70, 86:10:0101025:2893, 86:10:0101025:2891, 86:10:0101025:2898, 86:10:0101025:2888, 86:10:0101025:2887, муниципальными не разграниченными землями, а также на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из земельных участков, образованных в результате объединения, перераспределения земельного участка с кадастровым № 86:10:0101025:3079, с земельными участками с кадастровыми номерами: 86:10:0101025:9, 86:10:0101025:6, 86:10:0101025:3068, 86:10:0101025:3081, 86:10:0101025:3070, 86:10:0101025:3078, 86:10:0101025:3082, 86:10:0101025:3080, 86:10:0101025:3081, 86:10:0101025:3072 86:10:0101025:2892, 86:10:0101025:38, 86:10:0101025:2897, 86:10:0101025:2896, 86:10:0101025:7, 86:10:0101025:2890, 86:10:0101025:501, 86:10:0101025:1262, 86:10:0101025:677, 86:10:0101025:77, 86:10:0101025:1, 86:10:0101025:3, 86:10:0000000:22507, 86:10:0101025:35, 86:10:0101000:112, 86:10:0101025:37, 86:10:0101025:62, 86:10:0101025:5, 86:10:0101025:512, 86:10:0000000:22570, 86:10:0000000:19064, 86:10:0101000:576, 86:10:0101025:500, 86:10:0101025:2889, 86:10:0101025:70, 86:10:0101025:2893, 86:10:0101025:2891, 86:10:0101025:2898, 86:10:0101025:2888, 86:10:0101025:2887, муниципальными не разграниченными землями, в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.10.1 Участник дает свое согласие на замену залога прав собственности на земельный участок кадастровый номер: 86:10:0101025:3079, возникшего на основании вышеуказанного договора участия в долевом строительстве, на котором расположен вышеобозначенный строящийся многоквартирный жилой дом, и на осуществление всех действий, необходимых для замены предмета залога, возникшего на основании вышеуказанного договора участия в долевом строительстве.

3.10.2. Участнику разъяснено и понятно содержание ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 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 ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ.

3.10.3. Участник отказывается от предъявления каких-либо претензий Застройщику в том числе финансовых, в случае замены предмета залога, возникшего на основании вышеуказанного договора участия в долевом строительстве.

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

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.

Залог прав требований Участника долевого строительства 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.

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

- Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4. Юридические основания к заключению Договора

4.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

Федеральным Законом РФ 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»;

- Разрешением на строительство от 27.09.2023 г № 86-10-49-2023, выдано Администрацией города Сургута Ханты-Мансийский автономный округ-Югра;

- Договором аренды земельного участка № 98, выдан 07.09.2023 года, дата государственной регистрации: 12.09.2023 год, номер государственной регистрации: 86:10:0101025:3079-86/056/2023-2;

- положительным заключением экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выдано ООО «Институт Проектирования и Экспертизы» № 86-2-1-3-091478-2022 от 23.12.2022 г;

- положительным заключением экспертизы проектной документации, выдано ООО «Институт Проектирования и Экспертизы» № 86-2-1-2-056202-2023 от 21.09.2023 г;

- Градостроительным планом земельного участка № РФ-86-2-10-0-00-2023-3183-0 от 18.09.2023 г, выдан Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Сургута.

4.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы – свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, разрешение на строительство и/или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

До заключения настоящего Договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.

4.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, а также размещена на сайте наш.дом.рф, в офисе Застройщика и на сайте dsk1.one.

4.4. Изменения в проектную документацию подлежит размещению Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства.

4.5. Участник настоящим заверяет Застройщика в следующих обстоятельствах:

- право Участника на заключение настоящего Договора не ограничено законом, сделкой, договором или соглашением, иными обязательствам Участника, не нарушает законные права и интересы любых третьих лиц;

- Участник не имеет признаков финансовой несостоятельности (банкротства), Участником и/или иными лицами не направлено в уполномоченные органы заявление о признании Участника несостоятельным (банкротом);

- Участник не имеет неисполненных обязательств перед любыми третьими лицами, исполнение Участником обязательств по настоящему Договору не окажет влияние на исполнение Участником обязательств перед третьими лицами, не нарушает очередность исполнения таких обязательств.

- Участник не предоставлял поручительства и/или гарантий в обеспечение обязательств любых третьих лиц.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик обязуется:

- в срок по 30 июня 2025 года, согласно проектной декларации, закончить строительство в соответствии с проектно-сметной документацией и получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, в эксплуатацию;

- после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, уведомить Участника о завершении строительства Дома в течение 3 месяцев путем направления уведомления почтовым отправлением (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре);

- не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику по Акту приема-передачи Квартиру, указанную в п. 1.1.2. настоящего Договора;

- в течение 2 (двух) месяцев после подписания Акта приема-передачи Квартиры предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Квартиру, документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру

5.2. В случае досрочного окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры, а Участник в данном случае обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в сроки и порядке, установленными пунктами 5.1, 5.3. и 6.1.2. настоящего Договора.

В случае невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение о переносе срока ввода Дома в эксплуатацию.

При согласии Участника на перенос сроков ввода Дома в эксплуатацию, Стороны подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к Договору.

5.3. Порядок передачи Квартиры Участнику:

Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче путем направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, соответствующего Уведомления.

5.3.1 Участник долевого строительства, получивший такое сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 5.1. Договора.

5.3.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 5.3.1 Договора в обозначенный срок, или при отказе от его принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты направления сообщения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, и направить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства заказным письмом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3.3. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 5.1 Договора;

- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика в порядке, предусмотренном пунктом 9.4. Договора.

5.3.3.1 Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, согласно пункту 5.3.3., понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

5.4. В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника Застройщиком составляется двухсторонний Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

Не подписание Участником Акта приема-передачи Квартиры без предоставления мотивированного отказа от его подписания в указанный срок, считается немотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи Квартиры. Письменно представленные причины отказа от подписания Акта приема-передачи Квартиры должны рассматриваться Сторонами настоящего Договора совместно.

В случае если Участник не приступил к принятию Квартиры в 2-х месячный срок с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию, или при уклонении Участника от принятия Квартиры и/или подписания Акта приема-передачи Квартиры, Заказчик составляет односторонний Акт приема-передачи, в том числе в случае

досрочной передачи объекта долевого строительства, а обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются выполненными с момента составления одностороннего передаточного Акта, при этом риск случайной гибели или повреждения имущества, а также бремя несения расходов по его содержанию и другие обязанности, установленные п. 6.1.3. настоящего Договора переходят к Участнику со дня составления одностороннего передаточного Акта.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи/составления одностороннего Акта приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

5.5. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе, холла, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, земельный участок, предоставленный под строительство Дома, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, 36 ч. 1 Жилищного кодекса РФ, принадлежат участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.6. Застройщик обязуется обеспечить качество строительных работ в соответствии с проектом и настоящим Договором.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет. На технологическое и инженерное оборудование Квартиры, в том числе: счетчики учета электрической, тепловой энергии, газа, воды и прочее – гарантийный срок составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок на Квартиру и технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Строительные недостатки, допущенные Застройщиком, и выявленные при передаче Квартиры в период гарантийного срока, установленного настоящим Договором, подлежат устранению Застройщиком за свой счет в разумный срок.

Собственник Квартиры или обслуживающая организация в период гарантийного срока несут самостоятельно и за свой счет бремя устранения всех неисправностей и ремонтов, вызванных ненадлежащей эксплуатацией Квартиры, инженерных систем, оборудования и общего имущества Дома. Срок устранения неисправностей и ремонта не может превышать более чем 3 месяца.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или ее части, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры или перепланировки, проведенного самим Участником или привлеченными третьими лицами.

При этом Участник не имеет права производить какие-либо работы вносящие изменения в утвержденные проектные решения Застройщика, а также устанавливать любое инженерное оборудование, не предусмотренное проектом, как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц. Производство указанных работ возможно исключительно с согласия либо застройщика, либо управляющей организации.

5.7. Застройщик обязуется информировать Участника об изменении своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в 30 (тридцати) дневный срок с момента наступления соответствующих изменений.

5.8. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора, указанной в разделе 3 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.9. Застройщик вправе при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства и нарушения сроков принятия объекта по договору в предусмотренный срок или в случае не мотивированного* отказа участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, по истечении 6 (шести) месяцев (включительно) после наступления обязанности передачи объекта в соответствии с условиями настоящего Договора п.5.1. требовать от участника оплаты застройщику неустойки в размере 0,1 % от цены договора за каждый день просрочки (*не мотивированным отказом считается причины не препятствующие эксплуатации и проживанию в квартире).

5.10. До подписания Сторонами Акта приема – передачи Участник не вправе пользоваться на объекте долевого строительства электроэнергией, водой и канализацией. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением Участником указанного запрета, Участник обязуется компенсировать в полном объеме, в размере, указанном Застройщиком.

6. Права и обязанности Участника

6.1. Участник обязан:

6.1.1. Своевременно осуществить платежи, согласно условиям, раздела 3 настоящего Договора «Стоимость и порядок расчетов».

6.1.2. Подписать Акт приема-передачи Квартиры или представить Застройщику в письменной форме мотивированный отказ от его подписания в срок, указанный в Уведомлении Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

6.1.3. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры/составления одностороннего передаточного Акта:

- нести риск ее случайной гибели или повреждения;
- нести расходы по управлению Домом и содержанию Дома и Квартиры, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории). Уклонение Участника от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию объекта долевого строительства и предоставления жилищно – коммунальных услуг не освобождает его от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных обслуживающей организацией затрат, связанных с эксплуатацией объекта долевого строительства и предоставлением жилищно – коммунальных услуг соразмерно площади объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в доме;
- использовать Квартиру по целевому назначению, не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, переустройство коммуникаций и т.д.);
- в случае затопления, аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба другим квартирам в Доме, как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий, а также возместить ущерб.

6.1.4. Передать настоящий договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения объекта долевого строительства совместно с представителем Застройщика в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. В случае, если в указанный срок Участник не передаст настоящий договор на государственную регистрацию, он считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика необходимых документов Участник обязуется предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество все документы, требуемые от Участника и необходимые для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства и обеспечить явку лично, либо своего представителя, уполномоченного в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права.

6.1.5. Письменно информировать Застройщика на электронную почту service@zaruchiem.ru или office@ctx.su, а также по адресу: г. Сургут, ул. Чехова, 6/2, Акционерное общество Специализированный Застройщик «Домостроительный комбинат – 1», об изменении своего местонахождения, Ф.И.О., изменении паспортных данных (смене паспорта), почтового адреса, банковских реквизитов, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в семидневный срок с момента наступления соответствующих изменений. Участник несет риски неблагоприятных последствий в случае не уведомления Застройщика о наступлении указанных обстоятельств.

6.1.6. В течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства дома и готовности объекта долевого строительства к передаче завершить расчеты с Застройщиком по договору и произвести их сверку путем подписания акта сверки взаимных расчетов.

6.1.7. Участник обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков объекта долевого строительства, зафиксированных в акте выявленных недостатков, принять объект долевого строительства путем подписания двустороннего акта приема – передачи.

В случае неявки Участника для принятия объекта без предоставления мотивированного отказа в указанный 3 (трех) дневный срок, Объект долевого участия (Квартира) считается принятой.

6.1.8. Участник (либо лицо, представляющее интересы участника по Доверенности) обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать на всех мероприятиях, требующих личного присутствия Участника, а также подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего договора.

6.1.9. В случае обнаружения недостатков объектов долевого строительства Участник обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию настоящего договора, копию акта приема – передачи объекта долевого строительства, а также документы подтверждающие заявленные требования.

6.1.10. Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В связи с тем, что настоящий Договор заключен с условием привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу, требования об обеспечении исполнения обязательств застройщика по договору, предусмотренные статьями 12.1, 13 – 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., не применяются (часть 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных Разделом 6 Договора, при прекращении Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все связанные с этим затраты и/или убытки, включая упущенную выгоду, обоснованные Расчетом Застройщика.

7.4. В случае нарушения сроков и порядка оплаты цены договора, указанного в Разделе 3 настоящего договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8. Разрешение споров между Сторонами

8.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке, путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней.

8.2. В случае недостижения договоренности по спорным вопросам, споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством.

9. Заключительные положения

9.1. Договор признается заключенным (или расторгнутым) с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Любая договоренность между Застройщиком и Участником, влекущая за собой новые обстоятельства, которые не вытекают из настоящего Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнений или изменений к настоящему Договору. Все изменения и дополнения считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, а также информация о предложенных сделках, предложениях, договоренностях по урегулированию спорных (досудебных) вопросов, в том числе устранению строительных недостатков, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению в соответствии с Указом Президента РФ от 06.03.1997 N 188. В случае раскрытия Участником указанной информации, все строительные недостатки считаются устраненными Застройщиком надлежащим образом.

При устранении Застройщиком замечаний, Участник не имеет права распространять информацию в социальных сетях, мессенджерах о ненадлежащем устранении замечаний Застройщиком, а также передавать ее третьим лицам.

Претензии к Застройщику направляются в срок не позднее 10 дней с момента обнаружения существенных строительных недостатков на юридический адрес Застройщика: РФ, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул. Чехова, 6/2.

Участник принимает на себя обязательства по обеспечению конфиденциальности полученной информации о деятельности Застройщика и несет ответственность перед Застройщиком за ее разглашение в течение срока действия настоящего Договора и 1 (одного) года после прекращения его действия.

Если Сторона получает информацию, которая передается ей другой стороной в качестве конфиденциальной, она обязана не раскрывать эту информацию и не использовать ее ненадлежащим образом для своих целей. При нарушении этой обязанности она должна возместить другой стороне убытки, причиненные в результате раскрытия конфиденциальной информации или использования ее для своих целей.

9.5. Участник дает Застройщику согласие на совершение действия (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

9.6. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами теряют силу, если они противоречат настоящему Договору.

9.7. Любые уведомления и извещения Застройщика относительно исполнения и/или расторжения настоящего Договора, направляются Участнику по адресу: {{cn-adres_registracii-276652-not_require}}, по адресу электронной почты: {{cn-email-200708-not_require-not_require}}, путем смс-рассылки по номеру: {{cn-phone-200706-not_require-not_require}} или лично Участнику.

Стороны пришли к соглашению что надлежащим уведомлением Участника в рамках исполнения настоящего договора считается направление Участнику уведомления в форме телефонограммы, электронного письма и смс – рассылки (информирование путем направления смс – сообщения на номер, либо электронного письма на адрес, указанные в настоящем договоре).

В случае отказа Участника от получения корреспонденции или возврата заказного письма Застройщику в связи с его неполучением или отсутствием адресата по указанному адресу, Участник считается надлежаще уведомленным (извещенным), а Застройщик – выполнившим свои обязательства по уведомлению Участника.

9.8. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на то, что при подписании и исполнении настоящего Договора со стороны Застройщика может использоваться аналог собственноручной подписи уполномоченного лица и/или печати **Акционерное общество Специализированный Застройщик**

«Домостроительный комбинат – 1», а также факсимильное воспроизведение с помощью средств механического копирования.

9.9. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушением условий эксплуатации объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещение на фасаде объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора, а также прав автора проекта, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации. В случае если Участником произведены изменения конструктивных элементов, Участник обязан своими силами и за свой счет в течение 5 (пяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика привести объект недвижимости в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% (пять процентов) от цены указанной в п. 3.1. настоящего договора.

9.10. Стороны согласовали, что под существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, а также под существенным изменением объекта долевого строительства понимаются только непригодность объекта долевого строительства в целом или каких – либо комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и объекта аварийным и подлежащим сносу» (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации № 47 от 28.01.2006 года), а также иными законодательными актами.

9.11. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон или в одностороннем порядке, в случаях предусмотренным действующим законодательством РФ. Сведения о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, размещаются в единой информационной системе жилищного строительства. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, размещает в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 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» сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

9.12. В случае согласия Застройщика на предложение Участника о расторжении договора, при отсутствии вины Застройщика, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (пять процентов) от цены настоящего договора, который удерживается из суммы, уплаченной Участнику.

Любые суммы, подлежащие удержанию с Участника долевого строительства в соответствии с условиями настоящего договора, не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

9.13. Текст Договора полностью соответствует намерениям Сторон.

9.14. Договор составлен и подписан в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон.

9.15. Приложения:

Приложение № 1- Выкопировка из поэтажного плана;

Приложение № 2 - Согласие на обработку персональных данных;

Приложение № 3 - Ведомость отделки Квартиры

10. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

Акционерное общество Специализированный

Застройщик «Домостроительный комбинат – 1»

Юридический и почтовый адрес: 628415, Российская

Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский

автономный округ - Югра,

г. Сургут, ул. Чехова, д. 6/2

ИНН 8602058789 КПП 860201001

ОГРН 1028600601006

приемная (3462) 32-40-40, 34-70-72 (факс),

office@ctx.su

Реквизиты специального счета:

40702810767170011875

БИК 047102651

Корр. Счет 30101810800000000651

ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО

СБЕРБАНК

Участник:

{{cn-name-\$not_require}}

Паспорт: {{cn-pasportnye_dannye-276650-not_require}},

Зарегистрирован по адресу: {{cn-adres_registracii-276652-not_require}}

Телефон: {{cn-phone-200706-not_require}}

_____/{{cn-name-\$full_name_to_initial-not_require-not_require}}/

_____/К.С. Шулепова/

{{ld-fio_uchastnik_2-459078-not_require-not_require}}

Паспорт: {{ld-pasport_uchastnik_2-475404-not_require-not_require}},
Зарегистрирован по адресу: {{ld-
adres_reg._uchastnik_2-475450-not_require-not_require}}

_____/{{ld-fio_uchastnik_2-459078-
full_name_to_initial-not_require-not_require}}/

{{ld-fio_uchastnik_3-459080-\$-full_name_to_initial-not_require-not_require}}

Паспорт: {{ld-pasport_uchastnik_3-475406-not_require-not_require}},
Зарегистрирован по адресу: {{ld-
adres_reg._uchastnik_3-475452-not_require-not_require}}

_____/{{ld-fio_uchastnik_3-
459080-full_name_to_initial-not_require-not_require}}/

**Выкопировка из поэтажного плана
Квартира № {{ld-nomer_kvartiry-200990}}, площадью {{ld-obschaya_ploschad-473656}} кв. м.**

Застройщик:

Акционерное общество Специализированный
Застройщик «Домостроительный комбинат –
1»

_____/К.С. Шулепова/

Участник:

_____/{{cn-name-\$-full_name_to_initial-
not_require}}/
_____/{{ld-fio_uchastnik_2-459078-
full_name_to_initial-not_require-not_require}}/

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Настоящим я, {{cn-name-\$-not_require}} (далее – Участник) {{cn-den_rozhdeniya-276656-not_require}} года рождения, паспорт {{cn-pasportnye_dannye-276650-not_require}}, зарегистрирован по адресу: {{cn-adres_registracii-276652-not_require}}.

1. Я даю свое согласие **Акционерное общество Специализированный Застройщик «Домостроительный комбинат – 1»**, ИНН **8602058789**, ОГРН **1028600601006**, место нахождения: 628415, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Чехова, д. 6/2 (далее – «Оператор») на совершение следующих действий с моими персональными данными в целях исполнения Договора участия в долевом строительстве № {{ld-nomer_dogovora-222781-not_require}} от «_____» _____ 2023 года:

1.1. на передачу моих персональных данных, предоставленных при заключении Договора (в том числе указанных в нем) и в ходе его исполнения таких как фамилия, имя, отчество, место и дата рождения, пол, адрес места регистрации и жительства, номер телефона и адрес электронной почты, сведения о браке и месте его регистрации, сведения о детях, сведения о номере банковского счета, сведения о номере, серии и дате выдачи документа удостоверяющего личность, сведений о приобретаемых (приобретенных) мной помещениях, их адресе, местоположении, площади и характеристиках, цене их приобретения и прочих данных, если они были мной предоставлены Оператору:

- юридическим лицам в целях осуществления управления многоквартирным домом (и/или паркингом), квартиру (помещение) в котором я приобретаю, после ввода его в эксплуатацию по поручению Оператора в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, а также в целях оказания услуг в области информационных технологий (установки, наладки, ремонта, сервисного обслуживания программного обеспечения, хранения, защиты, передачи, шифрования персональных и прочих данных), а так же в целях оказания консультационных услуг;

- органам государственной власти в связи с любыми проверками и запросами, проводимыми указанными органами власти в пределах их полномочий и компетенции;

- юридическим лицам, в целях проведения в интересах и от имени Оператора рекламных акций и маркетинговых исследований, статистики продаж и прочих финансовых показателей.

1.2. на использование Оператором моих контактных персональных данных в целях направления мне информации рекламного характера от оператора о новых продуктах и квартирах Оператора.

1.3. на создание и использование (хранение, прослушивание, изменение, удаление, извлечение, передачу) аудиозаписей телефонных разговоров между мной и работниками Оператора в целях обеспечения безопасности и контроля работников для повышения качества обслуживания.

2. Срок действия настоящего согласия – 75 лет с момента подписания. Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путем направления письменного уведомления заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении по адресу места нахождения Оператора.

3. Я уведомлен, что в случае передачи персональных данных юридическим лицам и государственным органам, указанным в п.п. 1.1. п. 1 Согласия, заявление об удалении персональных данных, о прекращении их обработки или блокировке в соответствии с законодательством о персональных данных должно направляться непосредственно указанным юридическим лицам.

4. Я проинформирован и согласен, что отзыв настоящего Согласия, в соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» не препятствует непосредственно самому Оператору продолжить обработку полученных от меня персональных данных исключительно в целях исполнения Договора до момента достижения таких целей, в том числе автоматизированную обработку, путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления и изменения), извлечения, использования, передачи третьим лицам (в том числе уполномоченным проверяющим государственным органам) в установленных законодательством случаях и пределах, блокирования, удаления, обезличивания, уничтожения. Названную обработку моих персональных данных Оператор вправе также осуществлять, в том числе, с целью составления соглашений и иных двухсторонних и односторонних документов в рамках заключенного мной и Оператором Договора, для исполнения и/или изменения такого Договора, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в связи с исполнением договора, а также в связи с его расторжением, прекращением, недействительностью или в связи со спорами по Договору и подписанным в связи с его исполнением документам.

Участник _____/{{cn-name-\$-not_require}}/

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Настоящим я, **{{ld-fio_uchastnik_2-459078-not_require-not_require}}**, **{{ld-dr_uchastnik_2-475418-not_require-not_require}}** года рождения, паспорт **{{ld-pasport_uchastnik_2-475404-not_require-not_require}}**, зарегистрирован по адресу: **{{ld-adres_reg_uchastnik_2-475450-not_require-not_require}}**.

1. Я даю свое согласие **Акционерное общество Специализированный Застройщик «Домостроительный комбинат – 1»**, ИНН **8602058789**, ОГРН **1028600601006**, место нахождения: 628415, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Чехова, д. 6/2 (далее – «Оператор») на совершение следующих действий с моими персональными данными в целях исполнения Договора участия в долевом строительстве № **{{ld-nomer_dogovora-222781-not_require}}** от «_____» _____ 2023 года:

1.1. на передачу моих персональных данных, предоставленных при заключении Договора (в том числе указанных в нем) и в ходе его исполнения таких как фамилия, имя, отчество, место и дата рождения, пол, адрес места регистрации и жительства, номер телефона и адрес электронной почты, сведения о браке и месте его регистрации, сведения о детях, сведения о номере банковского счета, сведения о номере, серии и дате выдачи документа удостоверяющего личность, сведений о приобретаемых (приобретенных) мной помещениях, их адресе, местоположении, площади и характеристиках, цене их приобретения и прочих данных, если они были мной предоставлены Оператору:

- юридическим лицам в целях осуществления управления многоквартирным домом (и/или паркингом), квартиру (помещение) в котором я приобретаю, после ввода его в эксплуатацию по поручению Оператора в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, а также в целях оказания услуг в области информационных технологий (установки, наладки, ремонта, сервисного обслуживания программного обеспечения, хранения, защиты, передачи, шифрования персональных и прочих данных), а так же в целях оказания консультационных услуг;

- органам государственной власти в связи с любыми проверками и запросами, проводимыми указанными органами власти в пределах их полномочий и компетенции;

- юридическим лицам, в целях проведения в интересах и от имени Оператора рекламных акций и маркетинговых исследований, статистики продаж и прочих финансовых показателей.

1.2. на использование Оператором моих контактных персональных данных в целях направления мне информации рекламного характера от оператора о новых продуктах и квартирах Оператора.

1.3. на создание и использование (хранение, прослушивание, изменение, удаление, извлечение, передачу) аудиозаписей телефонных разговоров между мной и работниками Оператора в целях обеспечения безопасности и контроля работников для повышения качества обслуживания.

2. Срок действия настоящего согласия – 75 лет с момента подписания. Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путем направления письменного уведомления заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении по адресу места нахождения Оператора.

3. Я уведомлен, что в случае передачи персональных данных юридическим лицам и государственным органам, указанным в п.п. 1.1. п. 1 Соглашения, заявление об удалении персональных данных, о прекращении их обработки или блокировке в соответствии с законодательством о персональных данных должно направляться непосредственно указанным юридическим лицам.

4. Я проинформирован и согласен, что отзыв настоящего Соглашения, в соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» не препятствует непосредственно самому Оператору продолжить обработку полученных от меня персональных данных исключительно в целях исполнения Договора до момента достижения таких целей, в том числе автоматизированную обработку, путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления и изменения), извлечения, использования, передачи третьим лицам (в том числе уполномоченным проверяющим государственным органам) в установленных законодательством случаях и пределах, блокирования, удаления, обезличивания, уничтожения. Названную обработку моих персональных данных Оператор вправе также осуществлять, в том числе, с целью составления соглашений и иных двухсторонних и односторонних документов в рамках заключенного мной и Оператором Договора, для исполнения и/или изменения такого Договора, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в связи с исполнением договора, а также в связи с его расторжением, прекращением, недействительностью или в связи со спорами по Договору и подписанным в связи с его исполнением документам.

Участник

_____**{{ld-fio_uchastnik_2-459078-not_require-not_require}}**

Приложение № 3
к Договору участия в долевом
строительстве № {{ld-nomer_dogovora-
222781-not_require}}
от «___» _____ 2023 года

Объект недвижимости Многоквартирный жилой дом № 1 со встроенно-пристроенными помещениями
общественного назначения в мкр. 39 г. Сургута. Корпус 1.1, 1.2, 1.3

Наименование конструкций, вид работ	Наименование помещения	Производимые работы, материалы и оборудование
Полы	кухня, жилые комнаты	- цементно-песчаная стяжка, с чистовым покрытием; - ламинат с установкой напольного плинтуса и обводами для труб
	коридор, санузел, ванна	- гидроизоляция - цементно-песчаная стяжка - плитка напольная
Стены	коридор, кухня, жилые комнаты	- шпатлевание - обои - покраска
	Санузел, туалет	- плитка керамическая на всю высоту помещения
Потолки	коридор, кухня, жилые комнаты	Натяжной потолок матовый с устройством ниш для установки карниза (не комплектуется), установкой закладных под светильники
	санузел, туалет	Натяжной потолок матовый, установкой закладных под светильники
Оборудование	санузел, туалет	<u>санузел</u> - ванна 1700x700 (смеситель с душевой лейкой в комплекте) - унитаз (арматура в комплекте) - умывальник с тумбой (смеситель в комплекте) - электрический полотенцесушитель <u>туалет</u> - унитаз (арматура в комплекте) - умывальник с тумбой (смеситель в комплекте)
Окна	кухня, жилые комнаты	Оконные блоки пластиковый пятикамерный профиль с двухкамерным стеклопакетом с теплоотражающим покрытием. (с подоконником). Откосы из сэндвич-панелей
Двери межкомнатные	коридор, кухня, жилые комнаты, санузел	Двери в полной комплектации, открывание и размеры согласно дизайн проекта
Входная дверь		Металлическая в полной комплектации, открывание согласно дизайн проекта, откос выполнить в соответствии с отделкой коридора
Пустые проемы в ж/б панели		Выравнивание откосов проема до 90° штукатуркой, отделку откоса выполнить в соответствии с отделкой стен комнаты
Отопление	жилые комнаты, кухня	Поквартирная разводка трубопроводов и установка отопительных приборов
Вентиляция	кухня, санузел, туалет	Вентиляционные каналы расположены в шахте. Воздухоприёмные устройства – нерегулируемые жалюзийные решетки
Водопровод	кухня, санузел	Точка врезки общедомового стояка, разводка трубопроводов ХВС, ГВС до санитарно-технических приборов
Канализация		Точка врезки общедомовой стояк, разводка системы канализации до санитарно-технических приборов, устройство стояка дренажа кондиционера
Измерительные приборы		Приборы индивидуального учета тепла, воды в нише в межквартирном коридоре. Установленные счетчики с функцией передачи показаний
Электрификация		Разводка электропроводки по квартире, с установкой выключателей, розеток. Счетчик электроэнергии в щитке этажном. Квартирный щит оснащен автоматическими выключателями
Пожаротушение		Устройство первичных средств пожаротушения
Интернет, ТВ, телефония		Доступ к услуге при заключении договора с оператором связи. Предусмотрено место размещения оконечного оптического кабеля (ONT) и его энергоснабжение в непосредственной близости от входной двери (места выхода закладных устройств). Электрическую розетку разместить на расстоянии не более 1 метра от оборудования ONT.
Домофон		Внутриквартирная точка подключения с возможностью установки видеодомофона (не комплектуется)
Цвета согласно дизайн-проекта		

Застройщик:
Акционерное общество Специализированный
Застройщик «Домостроительный комбинат – 1»

_____/К.С. Шулепова/

Участник:

_____/{{cn-name-\$-full_name_to_initial-not_require}}/

_____/{{ld-fio_uchastnik_2-459078-full_name_to_initial-not_require-not_require}}/