

**ДОГОВОР № М1 - \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Челябинская область, г. Челябинск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Завидово» (ООО Специализированный Застройщик «Завидово»)** ИНН 7459006923, ОГРН 1197456023643, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Большева Леонида Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Основные термины, определения и их толкования,  
Юридические основания к заключению Договора**

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

1.1.1. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** или **Участник** - любое физическое или юридическое лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Жилого дома, с целью получения собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Третьи лица** - физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

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

1.1.5. **Цена договора** или **Цена настоящего Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

1.1.6. **Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Челябинск г., Крылова ул., д.1, кадастровый номер 74:36:0201013:671.

1.1.7. **Жилой дом (Дом)** – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки, расположенный по адресу: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, улица Крылова, 1.

1.1.8. **Объект долевого строительства** или **Объект - Квартира** - жилое помещение в Жилом доме, а так же общее имущество Жилого дома, необходимое для эксплуатации Объекта и определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной декларацией, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащие передаче Участнику долевого строительства с выполненными в нем работами согласно перечню, приведенному в настоящем Договоре, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.1.9. **Общая проектная площадь квартиры** – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Жилой дом, включающая в себя сумму площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджии.

1.1.10. **Общая фактическая площадь квартиры** – площадь Квартиры, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры (без учета площади лоджии), которая определяется по окончании строительства Жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации для постановки Жилого дома и Квартир на кадастровый учет, и составления технического паспорта на Жилой дом.

Настоящим Участник извещен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости будет указана только Общая площадь Квартиры, уточненная после обмеров уполномоченной организацией, без указания лоджии в соответствии с жилищным законодательством.

1.1.11. **Счет эскроу** – счет, открытый в банке (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве в отношении Жилого дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 ст.15.5. Федерального закона № 214-ФЗ.

1.2. При заключении Договора Стороны руководствуются Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту «Федеральный закон № 214-ФЗ»),

1.3. В соответствии со ст.3 Федерального закона № 214-ФЗ Застройщик располагает правовыми основаниями заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника, а именно:

1.3.1. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды №671 от 14.02.2023г. в отношении

Земельного участка площадью 2533,00 кв.м. (кадастровый номер: №74:36:0201013:671), о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 13.03.2023г. сделана запись №74:36:0201013:371-74/108/2023-5;

1.3.2. Разрешение на строительство №RU74315000-7-ж-2024 выдано 14.02.2024г. Администрацией города Челябинска;  
1.3.3. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ;

1.3.4. Проектная декларация, положительное заключение экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий размещена и иная проектная документация размещены в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет по адресу: <https://Наш.Дом.рф>.

## 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные настоящего Договора.

2.2. Объектом долевого строительства согласно проектной документации, подлежащим передаче Участнику долевого строительства, признается - **Квартира № \_\_\_ - \_\_\_комнатная**, расположенная на \_ (\_\_\_) этаже Жилого дома, общей проектной площадью - \_\_\_кв.м., имеющая лоджию площадью - \_\_\_кв.м.

Основные проектные характеристики и состав Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

План Объекта долевого строительства (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования), местоположение Квартиры на этаже строящегося Жилого дома определен в Приложении №1 к настоящему Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных дверей, стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер, и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению, установке, поставке указанных объектов.

Основные характеристики Жилого дома согласно проектной документации	
Этажность	11
Общая площадь здания	6182,26 кв.м.
Технические характеристики (кв.м.)	материал наружных стен и каркаса – с монолитными железобетонными каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C
Сейсмическая активность (баллов)	5

2.3. Стороны пришли к согласию, что Объект долевого строительства не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Жилого дома, при этом: с запущенной системой центрального отопления; с вводом в Квартиру водопровода (без горизонтальной разводки, с установкой водомеров в поэтажном коридорном МОП шкафу) и канализации (без горизонтальной разводки); ввод электроснабжения в Квартиру без разводки с расположением счетчиков в этажном электрощите в МОП; пол – черновая стяжка без финишной подготовки; стены: межквартирные - из мелкоштучных элементов, без межкомнатных перегородок; потолок – монолитная плита; без отделочных работ (без штукатурки, шпаклевки, покраски, побелки, наклейки обоев, кафельной/керамической плитки, «чистых» полов и т.д.); без установки сантехнических приборов: раковин, ванн, унитазов, смесителей, мойки, вентиля и т.д., без окраски сантехнических стояков и приборов; оконные блоки и изделия к ним из ПВХ (без откосов и подоконников); с установленной входной металлической двери; с устройством домофонной системы связи общего пользования (без переговорного устройства в Квартире). Застройщик имеет право изменять отдельные позиции (материалы) без ухудшения общего качества.

Отделочные работы, не перечисленные в настоящем Договоре, производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Сторонами передаточного акта.

2.4. Право собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Участник долевого строительства собственными силами и за свой счет оформляет право собственности на Квартиру. Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства и у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома и земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

2.5. При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору, принадлежащие Участнику долевого строительства, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

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

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст.77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем законченного строительством объекта долевого строительства является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства.

В соответствии с п.5 статьи 488 ГК РФ ипотека в пользу «Застройщика» не возникает.

### **3. Порядок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**

3.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется после ввода Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2026 года.

3.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется путем подписания Сторонами передаточного акта, при условии полной оплаты Цены настоящего Договора, в том числе полной доплаты цены Договора согласно п.4.6 настоящего Договора (ст. 328 ГК РФ).

3.3. Застройщик не менее чем за 14 рабочих дней до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Адресом Участника, на который Застройщик высылает уведомление, считается адрес проживания (регистрации), указанный Участником в настоящем Договоре. В случае, если Участник изменит адрес проживания (регистрации), указанный в настоящем Договоре, не уведомив письменно Застройщика, уведомление будет считаться переданным Участнику надлежащим образом по указанному в настоящем Договоре адресу Участника.

3.4. Участник обязан приступить к принятию Квартиры в срок, установленный соответствующим сообщением Застройщика, либо при наличии препятствующих тому причин и уведомлении об этом Застройщика, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Приемка Квартиры Участником должна быть осуществлена в течение 3 (трех) календарных дней с момента ее начала.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (Согласно п.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ). Нарушение Участником срока принятия Объекта долевого участия влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, предусмотренного п.3.3. 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. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

### **4. Цена Договора и порядок расчетов**

4.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_,00 (\_\_\_ тысячи рублей 00 копеек) рублей.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены настоящего Договора на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участником долевого строительства (Депонентом) в счет оплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом на следующих условиях:

- Уполномоченный банк (Эскроу-агент).

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Завидово» (ИНН 7459006923, ОГРН 1197456023643).

- Срок перечисления Депонентом Депонированной суммы: согласно п.4.3. настоящего Договора.

*Вариант1:* 4.3. Участник долевого строительства производит оплату Цены настоящего Договора, установленной п.4.1. настоящего Договора, не ранее дня государственной регистрации его в Управлении Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области с использованием специального эскроу счета, открытого в Уполномоченном банке, согласно ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, после дня государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки и порядке:

4.3.1. \_\_\_\_\_;

4.3.2. \_\_\_\_\_.

*Вариант2:* 4.3. Участник долевого строительства производит оплату Стоимости приобретаемой Квартиры по настоящему Договору с использованием специального эскроу счета, открытого уполномоченным банком, согласно ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, в течение \_\_\_\_\_ дней после дня государственной регистрации настоящего Договора в едином государственном реестре недвижимости Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

4.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.5. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ, этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Уполномоченному банку, представившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

4.6. По завершении строительства при расхождении Общей фактической площади квартиры (по данным технической инвентаризации) с Общей проектной площадью квартиры Стороны на основании обмеров производят окончательные взаиморасчеты. Стороны подписанием настоящего Договора согласились, что отклонение Общей фактической площади Квартиры от Общей проектной площади Квартиры на  $\leq 5\%$  (+/-) – является допустимым отклонением и в этом случае Стороны не производят каких-либо дополнительных платежей друг другу и не имеют взаимных претензий и/или замечаний. В случае превышения указанного допустимого отклонения, то есть разница между Общей фактической площадью квартиры и Общей проектной площадью квартиры более чем на пять процентов, соответственно Застройщик или Участник возвращает/доплачивает другой Стороне стоимость метров, составляющих превышение допустимого отклонения, из расчета суммы эквивалентной стоимости одного квадратного метра, определенной делением Цены настоящего Договора на Общую проектную площадь квартиры, за каждый квадратный метр отклонения площади сверх допустимого.

4.7. В случае необходимости проведения взаиморасчетов с выплатой одной из Сторон согласно п.4.6 настоящего Договора, цена Договора изменяется без составления дополнительного соглашения в соответствие с п.2 ст.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства производит доплату в течение двадцати календарных дней с момента уведомления его Застройщиком о необходимости внесения доплаты, но не позднее пяти календарных дней с момента уведомления о готовности Объекта долевого строительства. Данная доплата является составляющей частью Цены настоящего Договора. Застройщик производит перечисление денежных средств, подлежащих возврату согласно п.4.6 настоящего Договора, в течение пятнадцати рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления в письменной форме с указанием реквизитов банковского счета, но не ранее подписания Участником Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и не ранее дня зачисления эскро-агентом на расчетный счет Застройщика денежных средств, депонируемых на эскроу-счетах.

4.8. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (согласно п.6 ст.5 Федерального закона № 214-ФЗ).

4.9. Цена договора (стоимость квартиры) может быть изменена по соглашению сторон путем подписания двухстороннего дополнительного соглашения к настоящему Договору и обязательной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество сделок с ним, если иное не установлено действующим законодательством или настоящим Договором.

4.10. В случае досрочного ввода Жилого дома в эксплуатацию, то есть при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома ранее срока оплаты Стоимости Квартиры, установленного п.4.5 Договора, Участник долевого строительства производит оплату непосредственно на расчетный счет Застройщика.

## **5. Права и обязанности Застройщика**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Жилого дома

(включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

5.1.2. Обеспечить свободный доступ к информации, предусмотренной ст.3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.1.3. По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и Квартиры в нем.

5.1.4. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта к передаче в порядке, предусмотренном п.3.3. настоящего Договора.

5.1.5. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства по передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных п.2.4 настоящего Договора, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора, а так же иных обязательств по настоящему Договору. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном п.3.5 настоящего Договора, согласно законодательству Российской Федерации.

5.1.6. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать пакет документов, подтверждающих факт создания жилого дома в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области для государственной регистрации права собственности на Квартиру в установленном действующим законодательством порядке Участником долевого строительства.

5.1.8. После ввода Жилого дома в эксплуатацию передать его эксплуатационной службе для обеспечения в Квартире коммунальных услуг, а также передачи внешних коммуникаций и инженерных сооружений для их обслуживания.

5.1.9. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Застройщиком Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

5.1.10. Выполнять другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Жилого дома.

5.2.2. Вносить изменения и дополнения в проект Жилого дома.

5.2.3. Требовать от Участника оплаты Цены настоящего Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством.

5.2.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее указанного в п. 2.2.4 настоящего Договора срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в этом случае срок передачи Участнику долевого строительства Квартиры определяется в уведомлении Застройщиком, а передача производится в соответствии с условиям настоящего Договора.

5.2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства согласно п.3.4. настоящего Договора.

5.2.6. После полной оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры предоставить письменное согласие на уступку прав по настоящему Договору по письменному заявлению Участника.

Ответ на указанное заявление должен быть представлен Участнику долевого строительства в течение десяти рабочих дней с момента получения Застройщиком заявления Участника. Заявление Участника долевого строительства о даче согласия на уступку права требования по настоящему Договору считается полученным Застройщиком с момента его вручения Участником уполномоченному представителю Застройщика либо при направлении через организации почтовой связи заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении – со дня получения письма. При совершении уступки прав все условия настоящего Договора в части взаимодействия и расчетов распространяются на нового Участника долевого строительства и Застройщика.

При получении согласия Застройщика на уступку права требования по настоящему Договору, в течение трех рабочих дней после регистрации уступки права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить о произведенной им уступке Застройщика путем вручения (соответствующего уведомления и одного экземпляра договора о переуступке прав) Участником уполномоченному представителю Застройщика либо направления через организации почтовой связи заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Риск неблагоприятных последствий при не уведомлении (ненадлежащем уведомлении или несвоевременном уведомлении) Застройщика несет Участник долевого строительства.

5.2.5. При необходимости производить по своему усмотрению межевание указанного выше Земельного участка, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, т.е. осуществлять работы по преобразованию земельного участка, права собственности, которого находится в залоге, согласно п.3.5. настоящего Договора, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений и т.д.), замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника того

земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, передачу в залог права собственности на земельный участок/земельные участки третьим лицам, а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений и т.д.), на замену предмета залога после преобразования земельного участка с целью нахождения в залоге у Участника права собственности того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, на передачу в залог права собственности на земельный участок/земельные участки, образовавших в процессе разделения, третьим лицам, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

Таким образом, Участник долевого строительства, заключая настоящий Договор, не возражает против данных действий и дает Застройщику согласие на их проведение, и на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленных п.1 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ) в пользу Участника долевого строительства ипотеки права собственности на земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, в составе которого будет находиться Квартира, Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства после ввода Жилого дома возникает право собственности).

5.2.7. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством.

## **6. Права и обязанности Участника долевого строительства**

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Осуществить оплату в полном объеме Цены договора, определенную в размерах и порядке, установленных разделом 4 настоящего Договора, до ввода в эксплуатацию Жилого дома.

6.1.2. Не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ, до полной оплаты Цены настоящего Договора.

6.1.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязуется:

1) приступить к принятию Квартиры в срок, установленный соответствующим сообщением Застройщика, либо при наличии препятствующих тому причин и уведомлении об этом Застройщика, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Приемка Квартиры Участником должна быть осуществлена в течение 3 (трех) календарных дней с момента ее начала.

2) при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства (п.7.4. настоящего Договора) подписать акт приема-передачи Квартиры (или иной документ о передаче объекта долевого строительства) либо подписать передаточный акт (или иной документ о передаче объекта долевого строительства). При наличии у Участника долевого строительства замечаний к передаваемому Объекту долевого строительства, не препятствующих приему и использованию по назначению указанного недвижимого имущества (существенных недостатков), стороны вправе одновременно с актом приема-передачи Квартиры (или иным документом о передаче объекта долевого строительства) составить акта замечаний к объекту долевого строительства для их устранения Застройщиком в разумный срок.

3) в течение 10 календарных дней после приема Квартиры по акту приема-передачи (или иному документу о передаче объекта долевого строительства) заключить договор на обслуживание с эксплуатирующей организацией, ресурсоснабжающими организациями.

4) С момента приемки Объекта нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Жилого дома, необходимого для эксплуатации Объекта (включая содержание придомовой территории), а также иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества Жилого дома, необходимого для эксплуатации Объекта, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных первым абзацем настоящего подпункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы на основании счетов, выставяемых Застройщику эксплуатационной компанией, в течение 10(десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

5) принять ответственность за своевременное заселение и сохранность Квартиры.

6.1.4. После приема Квартиры Участник долевого строительства обязуется:

1) совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

2) до регистрации права собственности на Квартиру, не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного согласия с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – с уполномоченным органом.

3) в случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по вине Участника долевого строительства (в том числе при нанесении ущерба другим квартирам) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

6.1.5. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе в случае необходимости предоставить Застройщику информацию для электронной регистрации настоящего Договора в срок не позднее двух рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика. В случае, если в указанный срок Участник не совершит вышеуказанные действия и не предоставит

Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается незаключенным. В данном случае Участник не имеет права требовать от Застройщика исполнения Договора.

6.1.6. Осуществить иные действия, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством.

6.2. Участник долевого строительства имеет право:

6.2.1. Ознакомиться с разрешением на строительство и с документами, подтверждающими права застройщика на земельный участок.

6.2.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Жилого дома.

6.2.3. После выполнения своих обязательств по уплате Цены договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры, имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу исключительно только с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном в п.5.2.6. настоящего Договора и только при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры/прав требований Участника долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

6.2.4. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством.

6.3. Без согласования с Застройщиком Участник не вправе проводить в Квартире и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают фасад Жилого дома и его элементы, в том числе любое остекление лоджии, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию Жилого дома.

6.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Участник обязан возместить Застройщику все понесенные последним расходы и убытки, при этом оплата таких расходов и/или убытков осуществляется Участником в бесспорном порядке в размере и в сроки, указанные в соответствующем уведомлении Застройщика.

## **7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

7.1. Качество Жилого дома и Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), а также иным обязательным требованиям, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

7.2. Стороны признают, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, его соответствия условиям настоящего Договора, проектной документации, градостроительным регламентам, техническим и строительным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям, является заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящего в состав Объекта долевого строительства, соответствует гарантийному сроку изготовителя и исчисляется с момента подписания первого передаточного акта.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в согласованный сторонами срок.

7.4. Стороны пришли к согласию считать существенным недостатком только такие отклонения от условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных положений национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), которые делают Квартиру непригодной для использования, в контексте положений Постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», иные отклонения Стороны считают несущественными недостатками. Основанием для отказа от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства не могут быть любые недостатки, а только недостатки, которые делают объект непригодным для предусмотренного Договором пользования (существенные недостатки).

7.5. Отказ Участника от принятия Квартиры и подписания акта приема – передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п.3.3. Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Квартиры и подписания Акта приема – передачи.

7.6. В случае выявления Участником долевого строительства при осмотре Квартиры дефектов, Участник долевого строительства при подписании акта приема-передачи Квартиры должен направить в адрес Застройщика письменное обращение с указанием выявленных дефектов. При этом Стороны пришли к согласию, что обращение (устное или письменное) Участника долевого строительства о каких-либо замечаниях относительно качества Квартиры к третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения третьих лиц от имени и в интересах Участника долевого строительства при отсутствии у них надлежаще оформленной доверенности от Участника долевого строительства либо нотариально удостоверенной копии такой доверенности, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика, и не будет влечь никаких правовых последствий для Застройщика.

В течение тридцати календарных дней со дня получения обращения Участника долевого строительства о выявленных дефектах, Застройщик формирует комиссию с включением в ее состав Участника долевого строительства, представителя генерального подрядчика для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в акте осмотра Квартиры. Застройщик безвозмездно устраняет дефекты, зафиксированные актом осмотра Квартиры, в установленный настоящим Договором срок либо в согласованный Сторонами срок.

7.7. Стороны установили следующий порядок выявления и устранения недостатков (дефектов) в Квартире после подписания акта приема-передачи Квартиры с сторонами настоящего Договора.

Участник при обнаружении недостатков/дефектов Квартиры, до обращения в суд с требованием обязать Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков, обязан обратиться к Застройщику с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Договором. В этом случае Участник долевого строительства должен направить в адрес Застройщика в порядке, установленном п.7.7 настоящего Договора, письменное обращение с указанием выявленных замечаний и требованием об их безвозмездном устранении.

В течение 30 календарных дней с момента получения письменного обращения Участника долевого строительства о выявленных недостатках (дефектах), Застройщик формирует комиссию с включением в ее состав Участника долевого строительства, представителей Генерального подрядчика и при необходимости представителей Субподрядчиков с целью проведения осмотра Квартиры, выявления и фиксирования наличия/отсутствия недостатков, установления причин их появления, а также согласования срока их устранения.

На основании акта осмотра Квартиры Застройщик письменно сообщает Участнику о дефектах, подлежащих устранению и о сроках их устранения. Застройщик безвозмездно устраняет дефекты в установленный им срок при условии соблюдения Участником порядка устранения дефектов, установленном в настоящем пункте, за исключением тех дефектов, которые произошли вследствие нормального износа, в том числе, связанных с естественным процессом усадки Дома, или нарушения требования технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта (отделки) Квартиры, проведенного Участником или привлеченным им третьими лицами.

Участник обязан обеспечить доступ в Квартиру в сроки и в то время, которые указаны в извещении (уведомлении) Застройщика. Собственник или его представитель с надлежащим образом оформленной доверенностью, обязан присутствовать при проведении осмотра Квартиры.

Если в результате осмотра Квартиры на предмет наличия недостатков/дефектов возникла необходимость демонтажа внутренней отделки и отделка была демонтирована, а недостатки не обнаружены, стоимость восстановительных отделочных работ Застройщиком не возмещается.

Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Участник без обращения к Застройщику провел за свой счет экспертизу качества Квартиры (получил заключение специалиста) без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры, расходы по оплате данной экспертизы (заключения) несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

Стороны пришли к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Квартиры направляется заблаговременно, осмотр Застройщиком проводится исключительно в будние дни (с понедельника по пятницу) с 9 часов утра до 18 часов вечера по местному времени.

В случае отказа Застройщика от устранения недостатков/дефектов, в нарушение условий настоящего Договора, Участник вправе обратиться в суд с соответствующим требованием к Застройщику.

Стороны признают условия, изложенные в настоящем пункте 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 настоящего пункта Сторонам понятно, последствия известны и понятны.

7.8. При несоблюдении указанных выше условий требование Участника об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

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

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами и подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

8.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

8.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в

случаях, предусмотренных в п.1 ст.9 Федерального закона №214-ФЗ. Денежные средства, полученные по настоящему Договору от Участника долевого строительства, возвращаются согласно п.2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

8.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п.п.4, 5 ст.5. Федерального закона № 214-ФЗ:

1) просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, если уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

2) систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с настоящим Договором уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

8.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Застройщик имеет право расторгнуть Договор, а так же Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, путем подписания Сторонами соглашения, подлежащего государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

8.6. В случае расторжения, прекращения настоящего Договора или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения настоящего Договора участия в долевом строительстве, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области направляет эскроу-агенту уведомление.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора и/или договора счета эскроу по любым основаниям Участник долевого строительства (Депонент) поручает Эскроу-агенту в своих интересах и интересах Банка перечислить Депонируемую сумму (собственные и кредитные средства), указанную в п.4.4. настоящего Договора, на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки.

#### **9. Порядок разрешения споров**

9.1. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением настоящего Договора, будут решаться Сторонами путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров.

Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи взыскания Застройщиком образовавшейся у Участника перед Застройщиком задолженности по оплате Цены договора, а также законной, договорной неустойки за нарушение Участником обязательств по оплате Цены договора в соответствии с условиями настоящего Договора. В этом случае, Застройщик имеет право обратиться в суд без предварительного направления Участнику требования (претензии) о погашении образовавшейся задолженности по Договору и законной, договорной неустойки за нарушение финансовой дисциплины по Договору.

9.3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами подсудности и по подсудности.

#### **10. Ответственность Сторон**

10.1. Стороны признают, что полученное по окончании строительства Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию является подтверждением соответствия Квартиры строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным положениям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований законодательства о безопасности зданий и сооружений.

10.2. Стороны согласовали, что у Сторон не возникает права на получение с другой Стороны процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами в соответствии с Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта, а также Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные им убытки. (Согласно п.6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ).

10.4. Стороны несут иную ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **11. Обстоятельства непреодолимой силы**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Форс-мажор - наступление обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение текущего законодательства Российской Федерации, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

11.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создается невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика.

11.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из Сторон исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 6 (шести) месяцев, то любая из Сторон вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

## **12. Заключительные положения**

12.1. Участник до заключения настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Жилого дома и Квартиры. Участнику до начала строительства разъяснены и понятны все условия настоящего Договора.

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

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Подписанием настоящего Договора стороны согласовали, что в случае изменения наименования Застройщика, внесение иных изменений, в том числе в учредительный документ Застройщика, в сведения, содержащиеся в ЕГРЮЛ, подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется. Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем внесения изменений в проектную декларацию и их опубликованием в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

12.4. Все юридически значимые сообщения по настоящему Договору влекут для получающей их стороны наступление гражданско-правовых последствий с момента доставки соответствующего сообщения ей или её представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В рамках реализации своих обязательств по Договору, Застройщик вправе направлять Участнику соответствующие уведомления путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона, выделенный Участнику оператором сотовой связи, а также посредством мобильного приложения, установленного Участником на своем мобильном телефоне/смартфоне/другом электронном устройстве (на условиях принятых Участником в пользовательском соглашении). Участник подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны Застройщика по контактным данным, указанным в Договоре, и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны Застройщика считается надлежащим способом оповещения Участника (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения Участника прямо предусмотрен «Федеральным законом № 214-ФЗ» и Договором.

12.5. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», в целях обработки персональных данных и их предоставления в Управление Федеральной регистрационной службы, кадастра и картографии по Челябинской области, Уполномоченный банк для подготовки соответствующих документов по настоящему Договору, для заключения и исполнения настоящего Договора, для исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, дает согласие Застройщику на обработку персональных данных, а именно: фамилии, имени, отчества, год, месяц, дата и место рождения, адреса регистрации, адреса фактического проживания, номера основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номерах телефона, адресе электронной почты, а также сведений о приобретаемом объекте недвижимости по настоящему Договору, о настоящем Договоре, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а также для поддержания связи с Участником любым способом, включая телефонные звонки на указанные номера телефонов, отправки смс-сообщений и иных сообщений на указанные мобильные телефоны, отправки электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью исполнения настоящего Договора. Указанные персональные данные не относятся к общедоступным. В ходе обработки с персональными данными будут совершены следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Согласие дается на обработку персональных данных, как без использования средств автоматизации, так и с их использованием. Основанием для обработки персональных данных является ст.24 Конституции Российской Федерации, ст.6 Федерального закона № 152-ФЗ «О персональных данных», иные федеральные законы и нормативные правовые акты. Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва в письменной форме, путем направления письменного заявления в адрес Застройщика.

12.6. Приложения к настоящему Договору (при их наличии) являются его неотъемлемой частью.

12.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые

являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке ст.452 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

12.8. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительность (ничтожность) всего Договора в целом.

12.9. Подписанием настоящего Договора Стороны заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются (ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430 -р.

12.10. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.

12.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

### 13. Реквизиты и подписи Сторон.

**Застройщик:**

**ООО Специализированный Застройщик «Завидово»**  
ИНН 7459006923, КПП 745901001, ОГРН 1197456023643.  
456774, Челябинская область, г.Снежинск,  
у.Мамина-Сибиряка, д.2, кв.6.  
Банк ПАО Сбербанк БИК 047501602,  
к/сч 30101810700000000602

Директор \_\_\_\_\_ Л.В. Большев  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
тел.: \_\_\_\_\_

*ПРОЕКТ договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (для жилых помещений)  
Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями обслуживания жилой застройки, расположенный по  
адресу: Челябинская область, город Челябинск, Тракторозаводский район, улица Крылова, 1*

Приложение № 1  
к Договору № М 1-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.  
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

**План**  
**расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Жилого Дома**

**Состав Объекта долевого строительства (Квартиры)**

№	этаж	Общая проектная площадь (кв.м.)	Составные части			Границы
			Комнаты, площадь (кв.м.)	Помещения вспомогательного использования, площадь (кв.м.)	Лоджия, площадь (кв.м.)	

**Застройщик:**

**ООО Специализированный Застройщик «Завидово»**  
ИНН 7459006923, КПП 745901001, ОГРН 1197456023643.  
456774, Челябинская область, г.Снежинск,  
у.Мамина-Сибиряка, д.2, кв.6.  
Банк ПАО Сбербанк БИК 047501602,  
к/сч 30101810700000000602

Директор \_\_\_\_\_ Л.В. Большев  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
тел.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_