

Договор № _____
об участии в долевом строительстве

г. Челябинск

«___» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Голос.Ленина4», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующее на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) 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 – Многоквартирный дом № 1 (стр.) со встроенно-пристроенными объектами обслуживания жилой застройки, встроенным детским садом на 95 мест и объектами инженерной инфраструктуры по пр. Ленина в Тракторозаводском районе г. Челябинска (наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией, по разрешению на строительство) (далее по тексту договора - Дом).

Адрес (местоположение) Дома по разрешению на строительство: Челябинская область, г. Челябинск, Тракторозаводский район, проспект Ленина.

Дом состоит из четырех секций: А, Б, В, Г.

Дом расположен на земельном участке, общей площадью 11 057 (одиннадцать тысяч пятьдесят семь) кв.м, кадастровый номер 74:36:0213006:3965, по адресу: Челябинская область, город Челябинск, в границах улиц пр. Ленина, ул. Танкистов, ул. Первой Пятилетки, ул. Марченко, ул. Ловина, принадлежащем Застройщику на праве собственности.

После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.1.2. Дом имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- вид – многоквартирный дом;
- назначение – жилое;
- количество этажей – 18-9-11 (в том числе 1 подземный);
- общая площадь дома – 29 400,3 кв.м;
- материал наружных стен: секции А и Б – сборные однослойные железобетонные панели с каркасным подвалом и первым этажом из монолитного железобетона; секции В и Г – кирпич.

- материал перекрытия:

секции А и Б – Подвал и 1 этаж - монолитные железобетонные; со 2 этажа - сборные железобетонные;

секции В и Г – монолитные железобетонные плиты;

- класс энергоэффективности – В (высокий);
- сейсмостойкость – согласно СП14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах», к конструкциям жилого дома не предъявляются дополнительные требования по сейсмостойкости, поскольку застройка, согласно инженерно-геологическим изысканиям, относится к площадке с сейсмичностью 5,6 баллов.

1.1.3. Нежилое помещение социально-бытового/общественного назначения – объект долевого строительства, часть Дома, которая по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию, подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в натуре в собственность Участнику долевого строительства без определенного функционального назначения (далее – «Нежилое помещение»).

1.1.4. Нежилое помещение (объект долевого строительства) имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Дом):

- назначение – нежилое;
- этаж, на котором расположено Нежилое помещение, - указан в п. 3.1. настоящего Договора;
- общая площадь – указана в п. 3.1. настоящего Договора;

- площадь частей нежилого помещения – указывается в Приложении № 1 к настоящему договору (при наличии).

1.1.5. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «Застройщик»).

1.1.6. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Нежилого помещения.

1.1.7. Нежилое помещение приобретается Участником в целях осуществления предпринимательской деятельности (не для личных, семейных, домашних и иных нужд).

1.1.8. Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства:

- размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

2. Юридическое основание к заключению Договора

2.1. При заключении договора Стороны руководствуются:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон 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» (далее – «Закон»);

2.1.3. Разрешение на строительство № RU74315000-46-ж-2023 от 21.12.2023, выданное Администрацией города Челябинска.

2.1.4. Договор купли-продажи земельных участков № ДКП/ЧАР-388 от 04.12.2020, Дополнительное соглашение № 1 от 26.03.2021 о замене стороны по договору купли-продажи земельных участков ДКП/ЧАР-388 от 04.12.2020, Договор купли-продажи земельного участка № 15115-36/зем от 27.10.2021, Передаточный акт от 09.03.2021 к разделительному балансу АО «Челябинскавторемонт» с учётом изменений по состоянию на 09.03.2021 (право собственности Застройщика на земельный участок площадью 11 057 кв.м. зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, номер регистрации 74:36:0213006:3965-74/108/2021-1, дата регистрации 17.11.2021).

2.1.5. Проектная декларация, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства - <https://наш.дом.рф>.

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

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику объект долевого строительства – _____ - Нежилое помещение № _____ (условный), общей проектной площадью _____ кв.м., находящееся на _____-м этаже в Доме, а другая сторона – Участник, обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в собственность _____ - Нежилое помещение № _____ (условный), общей проектной площадью _____ кв.м., находящееся на _____-м этаже в Доме, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Нежилое помещение подлежит передаче Участнику со следующими выполненными работами согласно проекту:

- _____.

За исключением: _____.

3.3. Необходимые действия по государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение Участник осуществляет самостоятельно, за свой счет.

4. Обязательства Застройщика

4.1. Застройщик передает Нежилое помещение Участнику и предоставляет право на оформление Нежилого помещения в собственность, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Нежилого помещения Участнику осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.2. Срок начала передачи Застройщиком Нежилого помещения 22.05.2026, срок окончания передачи Застройщиком Нежилого помещения и принятия его Участником 22.06.2026.

4.3. Застройщик гарантирует, что:

4.3.1. Нежилое помещение относится к доле Участника.

4.3.2. Права на вышеназванную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.4. Застройщик использует денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению, в соответствии с требованиями Закона.

4.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Нежилого помещения к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

4.6. Гарантийный срок для Нежилого помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Нежилого помещения, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Нежилого помещения, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи между Застройщиком и любым Участником долевого строительства.

4.8. После ввода Дома в эксплуатацию Застройщик передает полученное разрешение на ввод в эксплуатацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Обязательства Участника долевого строительства

5.1. Участник обязуется уплатить цену, предусмотренную Договором, в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

5.2. Участник несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Нежилое помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.3. С момента передачи Нежилого помещения по акту приема-передачи Участник обязуется нести расходы по его эксплуатации, участвовать в содержании и ремонте общей собственности жильцов дома.

5.4. В нежилых помещениях, расположенных в секциях В и Г, при выполнении отделочных работ после ввода Дома в эксплуатацию Участник обязуется выполнить проект на внутреннюю электрическую разводку в переданном ему Нежилом помещении.

5.5. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Нежилого помещения, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

5.6. Участник обязуется совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Нежилое помещение по настоящему Договору.

5.7. Участник подтверждает, что до момента заключения настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую информацию о самом Застройщике, о проекте строительства, в том числе о разрешительных документах, о Нежилом помещении.

6. Цена Договора и порядок расчетов

6.1. На момент заключения настоящего Договора цена договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, что составляет _____ (_____) рублей за один квадратный метр.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора, за исключением случая, предусмотренного п.6.4. настоящего Договора.

Оплата по Договору осуществляется только после проведения государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области и до ввода в эксплуатацию Дома путем внесения Участником денежных средств в счет уплаты цены настоящего договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное фирменное наименование - ПАО Сбербанк), Адрес (место нахождения): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 900 - для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских (далее - Банк).

Обязанность Участника по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Денежные средства на счет эскроу вносятся Участником не позднее _____ г., но не ранее даты проведения государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 3.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ рублей _____ копеек (цена договора, указанная в п. 6.1. настоящего Договора).

Срок условного депонирования – в срок до 30.12.2026 года.

Эскроу-агент извещает Застройщика об открытии счета эскроу, в день открытия Участником такого счета эскроу, путем направления Застройщику письменного уведомления по каналам связи, используемым между Застройщиком и Банком.

6.2. Внесенные на счет эскроу денежные средства (депонируемая сумма) не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом (Банком) на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 14 настоящего Договора.

В случае, если Участник производит оплату по настоящему Договору после даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, то оплата производится на банковские реквизиты Застройщика, указанные в разделе 14 настоящего Договора.

6.3. После полной оплаты Участником цены договора на основании его обращения Застройщик выдает соответствующую Справку об исполнении обязательств в части цены договора.

6.4. После получения Застройщиком технического плана объекта капитального строительства/иной технической документации, проектная площадь объекта долевого строительства, указанная в Договоре, приводится в соответствие с фактической площадью, указанной в техническом плане/иной технической документацией. При этом в случае увеличения фактической площади по сравнению с проектной Участник обязан оплатить получившуюся разницу в площади Нежилого помещения, а в случае уменьшения - Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником сумму. При этом размер средств, подлежащих доплате или возврату, определяется умножением разницы проектной и фактической площадей на стоимость одного квадратного метра, установленную п. 6.1. настоящего Договора.

6.4.1. В случае увеличения фактической площади Нежилого помещения по сравнению с проектной, Участник обязуется оплатить образовавшуюся разницу не позднее дня подписания акта приема-передачи.

6.4.2. В случае уменьшения фактической площади Нежилого помещения по сравнению с проектной, Застройщик обязуется произвести возврат излишне уплаченной Участником суммы в

течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы.

6.4.3. Размер допустимого изменения общей площади Нежилого помещения должен составлять не более 5 (пяти) процентов от площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

6.4.4. В случае направления Участнику одностороннего акта приема-передачи (при уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства) излишне уплаченная Участником сумма по договору подлежит возврату в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника соответствующего письменного требования о возврате излишне уплаченной суммы с обязательным указанием банковских реквизитов Участника для перечисления Застройщиком денежных средств.

6.5. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего договора.

6.6. Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Дома/Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату расходов Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.7. В случае если по окончании строительства Дома/Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые остаются у Застройщика в качестве вознаграждения.

7. Государственная регистрация Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

7.2. Не позднее 20 (двадцать) календарных дней с момента подписания настоящего Договора Стороны обязаны подать в регистрирующий орган настоящий Договор на государственную регистрацию. В случае, если Стороны не подали настоящий Договор в регистрирующий орган на государственную регистрацию в срок, установленный настоящим пунктом, данное обстоятельство является отказом Сторон от заключения и исполнения настоящего Договора в полном объеме.

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

8. Порядок приема-передачи Нежилого помещения

8.1. Передача Нежилого помещения осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Нежилое помещение не позднее предусмотренного настоящим Договором срока передачи. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Нежилого помещения Участнику.

8.3. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного Договором (п.4.2) срока начала передачи Нежилого помещения или за месяц до фактической передачи Нежилого помещения, в случае если Дом будет введен в эксплуатацию ранее, чем предусмотрено проектной декларацией, обязан вручить лично Участнику под расписку или направить в адрес Участника заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства Дома и о своей готовности передать Нежилое помещение по акту приема - передачи.

8.4. Адресом Участника считается почтовый адрес, указанный Участником в настоящем Договоре. В случае, если Участник сменит почтовый адрес, не уведомив об этом Застройщика, сообщение, касающееся исполнения настоящего Договора, в том числе сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и необходимости приемки Нежилого помещения, будет считаться переданным Участнику в день возврата заказного письма Застройщику.

8.5. Участник обязуется в срок, указанный в Договоре, принять Нежилое помещение по акту приема - передачи, подписав его, или дать мотивированный ответ, обосновывающий отказ от подписания акта. В случае замечаний по качеству и объему работ, выполненных Застройщиком, со стороны Участника, Застройщик обязуется устранить имеющиеся недочеты в разумный срок, установленный для данного вида работ.

8.6. При уклонении Участника от принятия Нежилого помещения в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Нежилого помещения Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания передачи, предусмотренного настоящим Договором для передачи Нежилого помещения Участнику, вправе составить односторонний акт приема - передачи Нежилого помещения, направив его Участнику.

При этом риск случайной гибели Нежилого помещения признается перешедшим к участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта приема - передачи Нежилого помещения

9. Ответственность сторон.

9.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка Участником внесения платежа в течение более чем два месяца предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора.

9.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период (в соответствии с Графиком), систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей предоставляет право Застройщику в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора. Под систематическим нарушением сроков внесения платежей понимается нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев.

9.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Нежилого помещения, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником по настоящему Договору является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.6. Расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке ст. 9 Закона, указанного в п. 2.1.2. настоящего Договора.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

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

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

11. Уступка прав требования

11.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором.

11.2. Для уступки Участником прав требований по договору не требуется согласие Застройщика в случае полной оплаты цены Договора. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о переходе прав требований по договору на нового Участника в течение 3 (трех) дней с момента регистрации договора уступки прав требования, путем предоставления Застройщику Уведомления о переходе права требования и копии/оригинала договора уступки прав требования.

11.3. В случае если цена по настоящему Договору не оплачена, для уступки Участником прав требований требуется согласие Застройщика. В случае, если согласие Застройщика не получено, такой Договор уступки прав требований будет считаться недействительным.

11.4. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема - передачи Нежилого помещения.

11.5. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

12. Заключительные положения

12.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения.

12.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения.

12.3. Стороны настоящего договора определили, что в течение срока действия настоящего договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, путем его перераспределения, разделения на земельные участки с выделением отдельных участков, объединения земельных участков с образованием одного земельного участка (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено нежилое помещение, передачу в залог права аренды (либо земельного участка, в случае оформления на него права собственности) земельного участка/земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, переоформление права аренды на право собственности, выкуп арендованного земельного участка, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости, а Участник подписанием настоящего договора подтверждает свое согласие на преобразование земельного участка, в том числе его перераспределение, 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 в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), того земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома, в котором расположено нежилое помещение, на передачу в залог права аренды (либо земельного участка, в случае оформления на него права собственности) земельного участка / земельных участков третьим лицам, в субаренду, уступку права аренды, переоформление права аренды на право собственности, выкуп арендованного земельного участка, на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

12.4. Участник, подписывая настоящий Договор, в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в целях обработки персональных данных и их предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ИНН 7707083893) для подготовки соответствующих документов по настоящему Договору, для заключения и исполнения настоящего Договора, счета эскроу, для исполнения Застройщиком обязательств по сделкам, заключенным с ПАО «Сбербанк России», а также управляющей организации в целях

исполнения договора управления многоквартирным домом (нежилым зданием), заключенного Застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, дает согласие ООО Специализированный застройщик «Голос.Ленина4» (юридический адрес: г. Челябинск, ул. Аношкина, 12, неж. пом, 13, кабинет 806, ИНН 7452156197), находящегося по адресу: г. Челябинск, ул. Аношкина, 12, неж. пом. 13, кабинет 806, 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 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также для поддержания связи с Участником любым способом, включая телефонные звонки на указанные номера телефонов, отправку смс-сообщений и иных сообщений на указанные мобильные телефоны, отправку электронных писем на указанный адрес электронной почты с целью исполнения настоящего Договора.

Указанные персональные данные не относятся к общедоступным.

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.

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.

Настоящее согласие действует со дня подписания настоящего Договора до дня отзыва в письменной форме, путем направления письменного заявления в ООО Специализированный застройщик «Голос.Ленина4» путем направления письменного уведомления по адресу: 454100, г. Челябинск, ул. Аношкина, д. 12, неж.пом. 13, кабинет 806; направления электронного письма на электронный адрес: _____@golos.click.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

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

12.7. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, решаются в суде в соответствии с правилами подсудности, установленными действующим законодательством РФ.

12.8. Настоящий договор составлен на ____ (_____) листах в __ (_____) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Настоящий договор может быть составлен в форме электронного документа и подписан электронными подписями Сторон. В таком случае договор не подлежит оформлению на бумажном носителе и вручению Сторонам. После проведения государственной регистрации настоящего договора, составленного в форме электронного документа, Участнику направляется на адрес электронной почты, указанный им в настоящем договоре, архив документов, содержащий: настоящий договор и Выписку из Единого государственного реестра недвижимости в форме электронного документа, электронные документы, содержащие, электронную подпись государственного регистратора прав и электронные подписи Сторон.

12.9. Участник настоящим дает свое согласие на получение от Застройщика любых информационных сообщений, уведомлений, касающихся исполнения настоящего Договора, сообщений рекламного характера/рекламы, в том числе посредством направления СМС, электронных писем, а также информационных и иных сообщений. Участник в любое время вправе отказаться от получения указанных сообщений путем письменного обращения к Застройщику.

12.9.1. Участник настоящим дает свое согласие на исполнение Застройщиком любых денежных обязательств, вытекающих из настоящего Договора (при их возникновении в том числе, но не ограничиваясь по судебному акту), по банковским реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре. Участник обязуется уведомить Застройщика об изменении банковских реквизитов в течение 2 (двух) рабочих дней.

Соответствующие обязательства Застройщика будут считаться исполненными с момента перечисления денежных средств с расчетного счета Застройщика, в том числе, в случаях, когда Участник не сообщил Застройщику об изменении своих банковских реквизитов.

Участник заявляет, что данное условие настоящего Договора не ущемляет его права как потребителя.

12.10. 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.

12.11. Объект долевого строительства до его полной оплаты будет находиться в залоге у Застройщика, при этом Участник одновременно с регистрацией права собственности на объект долевого строительства обязан подать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона на объект долевого строительства в пользу Застройщика (Залогодержателя).

12.12. Участник при обнаружении недостатков/дефектов Нежилого помещения, до обращения в суд с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении своих расходов на устранение недостатков, обязан обратиться к Застройщику с требованием безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Договором.

12.13. Стороны пришли к соглашению, что обращение Участника устное или письменное в связи с наличием у Участника каких-либо замечаний относительно качества Нежилого помещения к иным третьим лицам, специально не уполномоченным Застройщиком на прием таких обращений, равно как и обращения таких иных третьих лиц устное или письменное непосредственно от себя или от лица Участника, в интересах Участника, при отсутствии надлежаще оформленной доверенности от Участника, будет являться ненадлежащим уведомлением Застройщика о наличии дефектов в Нежилом помещении и не будет влечь для Застройщика никаких правовых последствий.

12.14. Застройщик в течение 30 календарных дней со дня получения обращения/претензии от Участника формирует комиссию с включением в ее состав Участника (представителя Участника с надлежащим образом оформленной доверенностью), а также представителя генерального подрядчика (подрядчика) для проведения осмотра, установления причин дефектов, фиксации дефектов в Акте осмотра Нежилого помещения. На основании Акта осмотра Нежилого помещения 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) Нежилого помещения, проведенного Участником или привлеченным им третьими лицами.

12.15. Участник обязан обеспечить доступ в Нежилое помещение 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 Нежилого помещения.

Если в результате осмотра Нежилого помещения 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 свою экспертизу качества Нежилого помещения без уведомления Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Нежилого помещения, расходы по оплате данной экспертизы несет Участник за свой счет и возмещению данные расходы Застройщиком не подлежат.

12.16. Стороны пришли к Соглашению, что уведомление (извещение) Застройщика о дате и времени осмотра по качеству Нежилого помещения направляется заблаговременно, осмотр

Застройщиком проводится исключительно в будние дни (с понедельника по пятницу) с 9 часов утра до 18 часов вечера по местному времени.

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

12.18. Стороны признают условия, изложенные в п.п. 12.12-12.17 раздела 12 настоящего Договора, как существенные для заключения настоящего Договора, и подписанием настоящего Договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе Договора, содержание п.п. 12.12-12.17 понятно, последствия известны и понятны.

12.19. Объект долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов/СП/СНиП, которые являются обязательными для применения, проектной документации, стандартам организации (СТО), ссылки на которые содержатся в проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и он понимает, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества, применяемым Застройщиком, в том числе, но не ограничиваясь стандартами организации (СТО), указанными в проектной документации.

Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству Объекту долевого строительства, содержащихся в проектной документации и стандартах организации (СТО), применяемых Застройщиком.

Участник долевого строительства вправе ознакомиться с проектной документацией, стандартами организации (СТО), ссылки на которые содержатся в проектной документации.

12.20. Согласно проектной документации и СТО, в местах примыкания перегородок к несущим железобетонным конструкциям допускается несовпадение поверхностей указанных конструкций.

12.21. Застройщик на любой стадии строительства вправе без согласия Участника вносить изменения в проектную документацию Дома, не затрагивающие непосредственно объект долевого строительства Участника.

В случае невозможности обеспечения строительства Дома/объекта долевого строительства строительными материалами и (или) оборудованием, предусмотренными проектной документацией, по причинам, связанным с обстоятельствами, за которые Застройщик не отвечает, сделавшими невозможным исполнение обязательства (это чрезвычайные, непредвиденные и непредотвратимые обстоятельства, возникшие в течение реализации договорных (контрактных) обязательств, которые нельзя было разумно ожидать при заключении договора (контракта), либо избежать или преодолеть, а также находящиеся вне контроля сторон такого договора), Застройщик вправе на любой стадии строительства без согласия Участника заменить строительные материалы и (или) оборудование, которые отвечают требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Указанная замена отражается в проектной (рабочей) документации, путем внесения в нее соответствующих изменений.

Все изменения проектной документации Застройщик отражает в проектной декларации и доводит их до сведения Участника путем опубликования проектной декларации в соответствии с требованиями Закона. Участник самостоятельно осуществляет мониторинг проектной декларации, в том числе ее изменений.

12.22. Земельный участок, на котором расположен Дом, указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора, находится в залоге у Публичного акционерное общество «Сбербанк России» (ИНН 7707083893).

13. Срок действия Договора

Приложение №1 к договору № _____ об участии в долевом строительстве от _____ г.
Схема расположения объекта долевого строительства

Участник

_____ / _____ / _____

Застройщик

_____ / _____ / _____