**Д О Г О В О Р №**

**участия в долевом строительстве**

г. Тольятти «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строй Дом» (ООО «СЗ «Строй Дом»),** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Усмановой Юлии Рафаэльевны, действующей на основании доверенности 63 АА №7608759 от 26.06.2023г., удостоверенной нотариусом города Тольятти Самарской области Овчинниковой Н.М., зарегистрировано в реестре: №63/85-н/63-2023-2-1142, с одной стороны, и

**Гражданин (ка) РФ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.р., (Паспорт гражданина России, серия: \_\_\_\_, № \_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ года, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, № подр. \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, т. +\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины и определения

Для целей настоящего договора используются следующие основные понятия:

- «Договор» - настоящий договор участия в долевом строительстве;

- «Многоквартирный дом» - жилой комплекс, 3 секционный жилой дом поз. 2 расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, западнее пересечения Московского проспекта и дороги на поселок Приморский в Автозаводском районе г.о. Тольятти - ЖК «ЮГО-ЗАПАДНЫЙ»

- «Объект долевого строительства» - **жилое помещение (квартира) № \_\_\_ (строительный), \_\_\_\_-комнатная квартира, расположенная на \_\_\_\_ этаже в \_\_-й секции**, а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав Многоквартирного дома;

- «общая приведённая площадь квартиры» - сумма общей площади жилого помещения (квартиры), и площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0;

- «общая площадь квартиры» - сумма площадей помещений квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

- «жилая площадь квартиры» - сумма площадей жилых комнат квартиры;

**- «**уполномоченный банк» - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

- «эскроу-агент» - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором (депонируемая сумма) на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Предварительное описание Объекта долевого строительства согласно проектной документации: **этаж \_\_\_**, **общая приведённая площадь квартиры** с учетом балконов (с коэффициентом 0,3) и лоджий (с коэффициентом 0,5) **\_\_\_\_ кв.м.**; общая площадь квартиры \_\_\_\_ кв.м.; **жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв.м.**, количество комнат \_\_\_\_, площадь комнат \_\_\_\_\_ кв.м. и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., количество помещений вспомогательного назначения (коридор, кухня и т.п.) \_\_\_коридор, \_\_\_\_\_\_\_ кухня, \_\_\_\_\_ санузел, кладовая - \_\_\_\_, гардеробная – \_\_\_, площадь помещений вспомогательного назначения (коридор, кухня и т.п.) коридор \_\_\_ кв.м., кухня \_\_\_\_\_ кв.м., санузел \_\_\_\_ кв.м., количество и площадь балконов, лоджий, веранд, террас: лоджия с коэффициентом 0,5 площадью \_\_\_\_ кв.м.

Характер отделки Объекта долевого строительства определяется согласно проектной документации и отражается в ведомости отделки Объекта (Приложение №1 к Договору, являющееся его неотъемлемой частью).

Основные характеристики Многоквартирного дома согласно проектной декларации:

Вид многоквартирный

Назначение жилой

Этажность 10 этажей

Количество этажей 9 этажей

Общая площадь 13973,87 кв.м.

Материал наружных стен со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей

Материал поэтажных перекрытий Сборные железобетонные многопустотные плиты

Класс энергоэффективности «В»

Схема расположения Объекта и его план указаны в Приложении № 2 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2.1. Стороны установили, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства (в том числе приведённая площадь квартиры, общая площадь квартиры, жилая площадь квартиры) определяется на дату получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с техническим планом Многоквартирного дома.

1.3. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.4. Срок ввода в эксплуатацию Объекта не позднее **01 декабря 2025г.**

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 01 мая 2026г.**

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства при условии получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.6. Застройщик гарантирует отсутствие каких-либо обременений правами третьих лиц в отношении Объекта долевого строительства на дату заключения Договора, кроме обременений, предусмотренных настоящим Договором.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

2.1. Правовыми основаниями к заключению настоящего Договора являются:

Земельный участок, кадастровый номер 63:09:0103035:8152. Общая площадь – 9184 кв. м. Местоположение земельного участка: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, б-р Приморский, что подтверждается записью о государственной регистрации № 63:09:0103035:8152-63/459/2021-1 от 22.10.2021г.

- разрешение на строительство №63-09-40-2024 от 01.03.2024 года выдано Министерством строительства Самарской области.

- проектная декларация размещена на сайте www.наш.дом.рф.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, рассчитывается как произведение общей приведённой площади квартиры (п.1.2. Договора) и цены единицы общей приведенной площади квартиры (стоимость одного квадратного метра указанной площади) – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** **00 копеек.**

3.2. На дату подписания Договора цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.** НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22 – 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

3.3. После установления окончательных характеристик Объекта долевого строительства (п.1.2.1. Договора) рассчитывается окончательная цена Договора в соответствии с окончательной общей приведённой площадью квартиры. При этом стоимость цены единицы общей приведенной площади квартиры (одного квадратного метра), указанная в п.3.1. Договора не изменяется.

3.4. Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию производит расчёт окончательной цены договора и уведомляет Участника долевого строительства о результатах такого расчёта с указанием суммы доплаты или переплаты.

3.5. Если по результатам расчёта окончательная цена Договора больше цены Договора, указанной в п.3.2. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику образовавшуюся разницу в срок не более 30 (тридцати) календарных дней с момента направления уведомления, указанного в п.3.4. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.6. Оплата цены Договора, указанной в п.3.2. Договора производится Участником долевого строительства после регистрации настоящего Договора путем внесения денежных средств в размере Депонируемой суммы на специальный эскроу-счет, открываемый в банке ПАО Сбербанк (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

**Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Бенефициар: ООО «СЗ «Строй Дом» (ИНН 6321381535)**

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

**Счет эскроу № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Срок условного депонирования: 6 (шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Внесение Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу осуществляется в следующем порядке и сроки:

Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** – не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

за счет кредитных средств сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек**, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору **№ \_\_\_\_\_\_\_\_ от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, заключаемому в городе Тольятти между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, иные условия кредитования предусмотрены кредитным договором, не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и залога прав в силу закона в пользу Банка в государственном регистрирующем органе.

Расчеты по Договору участия в долевом строительстве производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «ООО «Дом Клик»», ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты по Договору участия в долевом строительстве осуществляется ООО «Дом Клик», ИНН 7736249247 по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Передача денежных средств на счет эскроу в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 2 (двух) рабочих дней с момента получения ООО «Дом Клик» информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию и ипотеки в силу закона в пользу Банка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

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

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

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

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

3.10. Срок условного депонирования денежных средств, не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

3.11. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.12. Дата последнего платежа по договору участия в долевом строительстве в любом случае должна быть не позднее планируемой даты ввода Объекта в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации (если в Проектной декларации указывается месяц или квартал ввода в эксплуатацию, то дата последнего платежа должны быть не позднее 1 рабочего дня начала месяца/квартал планового ввода Объекта в эксплуатацию).

3.13. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.14. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения настоящего договора.

3.15. В случае, если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агент), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.16. Исполнение Застройщиком обязательства передать Объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства является встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства обязательств по оплате в соответствии с условиями Договора (ст.328 ГК РФ).

3.17. Расходы по оформлению доверенности, государственной регистрации Договора, изменений к нему, не входят в цену Договора и подлежат оплате в порядке, установленном Налоговым Кодексом РФ.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию в случае, если они подлежат отражению в проектной декларации, в сроки, установленные действующим законодательством;

4.1.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных п.6.ч1.ст.20 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ в сроки, установленные действующим законодательством;

4.1.3. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, обязательными требованиями технических регламентов в установленные Договором сроки;

4.1.4. Контролировать ход работ по строительству;

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.6. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, предусмотренного п.1.4. Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

При этом срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства определяется в сообщении о завершении строительства (создания) Многоквартирного и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до срока передачи, указанного Застройщиком в сообщении о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

4.1.7. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, а в части не урегулированной Договором - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.8. В случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ и Договором возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

4.1.9. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве в рамках Проекта.

4.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из Договора, перед подрядчиками и соответствующими государственными органами и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

4.3.2. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Многоквартирного дома.

4.3.3. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

4.3.4. Предпринимать действия, необходимые для предоставления права ограниченного пользования земельным участком, на котором расположен Многоквартирный дом для прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов инженерно-технического обеспечения, право собственности на которые принадлежит энергоснабжающим и (или) эксплуатационным и иным организациям или подлежит передаче указанным организациям в силу договоров, заключенных с Застройщиком.

4.3.5. Осуществлять обработку и предоставление персональных данных Участника долевого строительства для целей надлежащего исполнения условий настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства обязан:

4.4.1. В порядке, сроки и в размере, указанные в разделе 3 Договора, уплатить денежные средства.

4.4.2. Нести затраты по содержанию и риск случайной гибели Объекта долевого строительства с момента его передачи, в том числе в случаях составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п.6.ст.8. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.4.3. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.5. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства вправе:

4.6.1. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора либо расторгнуть договор в судебном порядке.

4.6.2. В случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ требовать возврата уплаченных согласно раздела 3 настоящего договора денежных средств.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, указанный в п.1.4. Договора при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора.

5.3. Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию по акту приема-передачи в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о досрочном завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный в сообщении Застройщиком срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. С момента подписания акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства несет бремя по его содержанию (включая оплату коммунальных платежей) и риск случайной гибели, независимо от даты регистрации права собственности на Объект.

5.6. За исключениями и при условиях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, указанный в п.5.2 Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства 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, а также бремя содержания 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.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, положениям технических регламентов, обязательных к применению, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- соразмерного уменьшения цены Договора;

- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.2.1. Недостатки устраняются в срок не более 45 дней с даты составления Акта осмотра.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приёма-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

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

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.7. Участник долевого строительства согласен на внесение Застройщиком изменений в проектную документацию строящегося многоквартирного дома в состав которого входит объект долевого строительства, за исключением существенного изменения проектной документации в соответствии с пунктом 2 части 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ. НАСЛЕДОВАНИЕ.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

Уступка Участником долевого строительства прав требований к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

В случае Уступки Участником долевого строительства прав требований по Договору необходимо получить письменное согласие Застройщика.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ.

8.4. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

8.6. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны могут расторгнуть Договор по соглашению между собой, а также в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. В вопросах, не урегулированных Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны обязуются извещать друг друга об изменениях почтовых и платежных реквизитов в течение 3 (трёх) дней со дня изменения соответствующих сведений.

10.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.4. Любые уведомления (сообщения), связанные с исполнением Договора, должны быть выполнены в письменной форме, подписаны уполномоченным лицом и подлежат направлению способом, позволяющим доказать получение такого уведомления (сообщения) принимающей Стороной.

10.5. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

Приложения:

Приложение № 1 - Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - Схема расположения Объекта долевого строительства.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «СЗ «Строй Дом»

445004, Самарская обл., Тольятти г, ул. Толстого, д.3

Тел.+7(848)293-80-80, [Stroidom-tlt@mail.ru](mailto:Stroidom-tlt@mail.ru), ИНН 6321381535, КПП 632401001

ОГРН 1156320007359, р/с 40702810354400003947 Банк ПОВОЛЖСКИЙ БАНК

ПАО "СБЕРБАНК г. Самара" к/с 30101810200000000607, БИК 043601607

По доверенности \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Усманова Ю.Р.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

**Приложение № 1**

к Договору № \_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

**Ведомость отделки Объекта долевого строительства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование помещений и устанавливаемого оборудования** | **Соответствие вида отделки**  **нижеприведенным характеристикам** |
| I | Потолки: | |
|  | Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые | Без отделки |
| II | Полы: | |
|  | Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые | Без отделки. Поверхность *«****стяжка»*** |
| III | Стены: | |
|  | Жилые комнаты, коридоры, санузлы, кухни, кладовые | Поверхности без штукатурки |
| IV | Оборудование | |
| 1 | Ванны, умывальники в санузлах, умывальники на кухнях, унитазы, мойки в кухнях, электроплиты | Не устанавливаются |
| 2 | Приборы отопления | Устанавливаются |
| 3 | Сантехническая разводка | Не выполняется |
| 4 | Полотенцесушители | Не устанавливаются |
| V | Остекление: | |
| 1 | Окна | Рамы с двухкамерным стеклопакетом. |
| 2 | Лоджии, балконы (при наличии) | Одинарное остекление |
| VI | Двери: | |
| 1 | Входные двери квартир | Устанавливаются (тип ДГ по ГОСТу 31173-2016). |
| 2 | Внутриквартирные двери | Не устанавливаются. |
| VII | Электрооборудование: | |
|  | Электрическая разводка | Выполняется. |
| VIII | Приборы учета: | |
| 1 | Приборы учета электроэнергии, холодной и горячей воды | Устанавливаются |
| 2 | Приборы учета тепловой энергии | Устанавливается электронный распределитель тепловой энергии на каждый отопительный прибор |
| IX | Домофоны: | |
| 1 | Домофоны | Устанавливаются на входных дверях подъездов с выводом на переговорное устройство в каждой квартире |

ПОДПИСИ СТОРОН:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Участник долевого строительства:** | **Застройщик** |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ООО «СЗ «Строй Дом»  по доверенности  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.Р. Усманова |  |
|  |  |

**Приложение № 2**

к Договору № \_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

**Схема расположения Объекта долевого строительства.**

Секция 1. План \_\_\_\_ этажа

1. Объект долевого строительства – квартира №\_\_\_\_
2. Назначение объекта долевого строительства – жилое.
3. Этаж – \_\_\_\_ этаж
4. Общая площадь объекта долевого строительства, м2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м2

Санитарно-техническое, электрооборудование, мебель, бытовая техника в квартире показаны условно для обозначения функционального назначения помещений.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Участник долевого строительства:** | **Застройщик** |  |  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ООО «СЗ «Строй Дом»  по доверенности    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ю.Р. Усманова |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Приложение № 3 к Договору №\_\_\_ от \_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

СОГЛАСИЕ

на обработку персональных данных

Настоящим во исполнение Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», постановлений Правительства Российской Федерации от 01.11.2012 г. № 1119 "Об утверждении требований к защите персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных" и от 15.09.2008 г. № 687 "Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации" и т.д. даю согласие Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Строй Дом", (далее – Оператор) на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Операторами договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию.

С порядком отзыва[[1]](#footnote-1) согласия на обработку персональных данных ознакомлен.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. полностью, подпись)

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

Приложение № 3 к Договору №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

СОГЛАСИЕ

на обработку персональных данных

Настоящим во исполнение Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», постановлений Правительства Российской Федерации от 01.11.2012 г. № 1119 "Об утверждении требований к защите персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных" и от 15.09.2008 г. № 687 "Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации" и т.д. даю согласие Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Строй Дом", (далее – Оператор) на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Операторами договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию.

С порядком отзыва[[2]](#footnote-2) согласия на обработку персональных данных ознакомлен.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Ф.И.О. полностью, подпись)

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024г.

1. О порядке отзыва согласия из п. 5 ст. 21 ФЗ №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» «в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных». [↑](#footnote-ref-1)
2. О порядке отзыва согласия из п. 5 ст. 21 ФЗ №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» «в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных». [↑](#footnote-ref-2)